



Oulu2026
Euroopan kulttuuri-
pääkaupunki



Liikasenperän asemakaava

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

13.1.2025 klo 17-19 Leeta



KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

OULU

Liikasen kaupunginosaan on suunnitteilla uusi pientalovaltainen asuinalue.

Samalla kehitetään alueen viheryhteyksiä ja virkistysmahdollisuuksia huomioiden alueella jo olevat ulkoilureitit sekä alueen luonto- ja maisema-arvot.

Samaan aikaan asemakaavan suunnittelun kanssa laaditaan alueen katujen, liikenteen, ympäristön, hulevesien, liikunnan sekä energia- ja vesihuollon yleissuunnitelmat.

Suunnittelussa on huomioitu alueen liittyminen ympäröiviin alueisiin, katuihin ja reitistöihin sekä palveluihin.

Asemakaavan on tarkoitus valmistua kevään 2025 aikana.

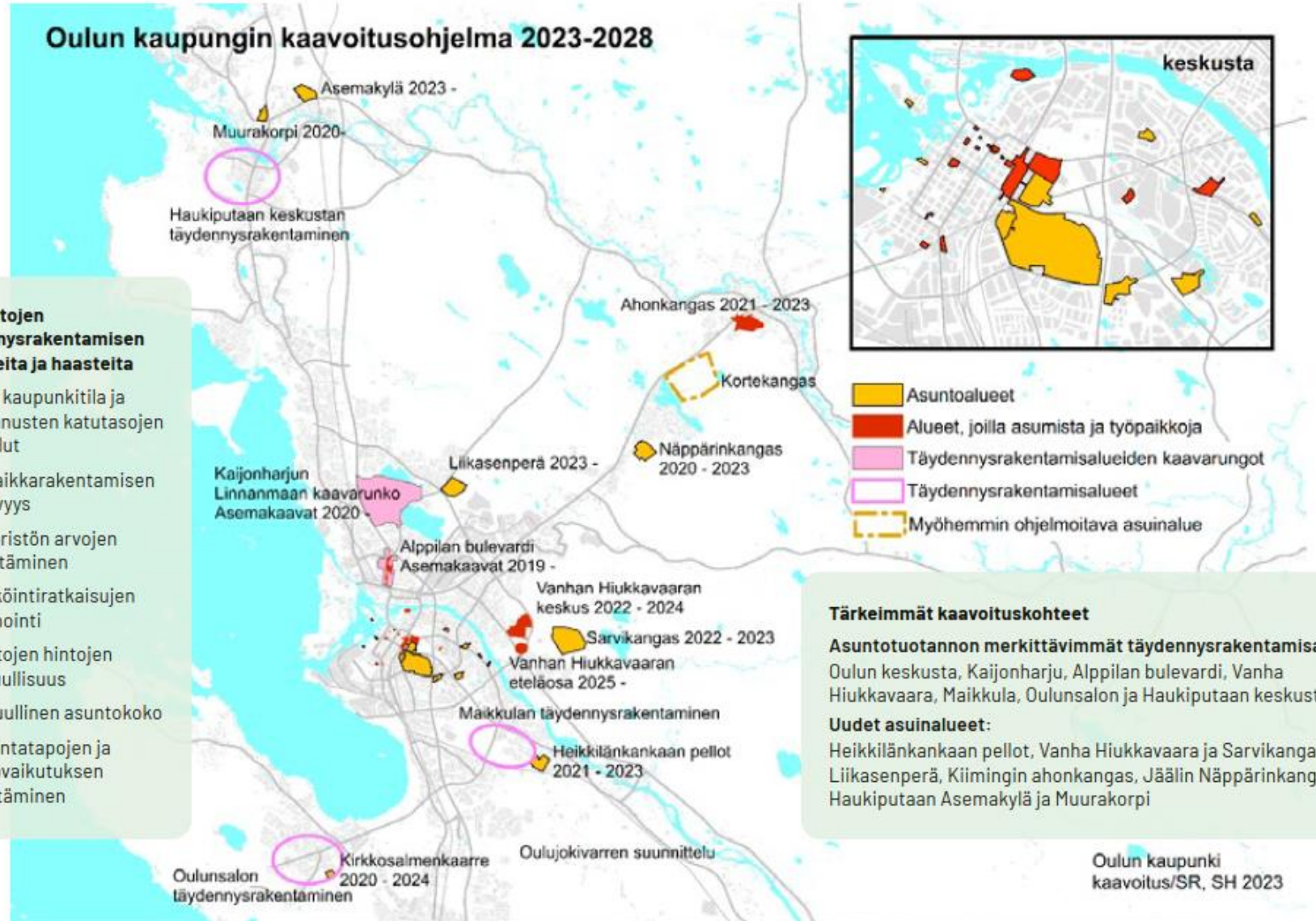


Asemakaavan suunnittelu lähtökohtana on ollut Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma 2024-2028 (MATO).

Liikasenperä on yksi tärkeimmistä uusista asuinalueista.

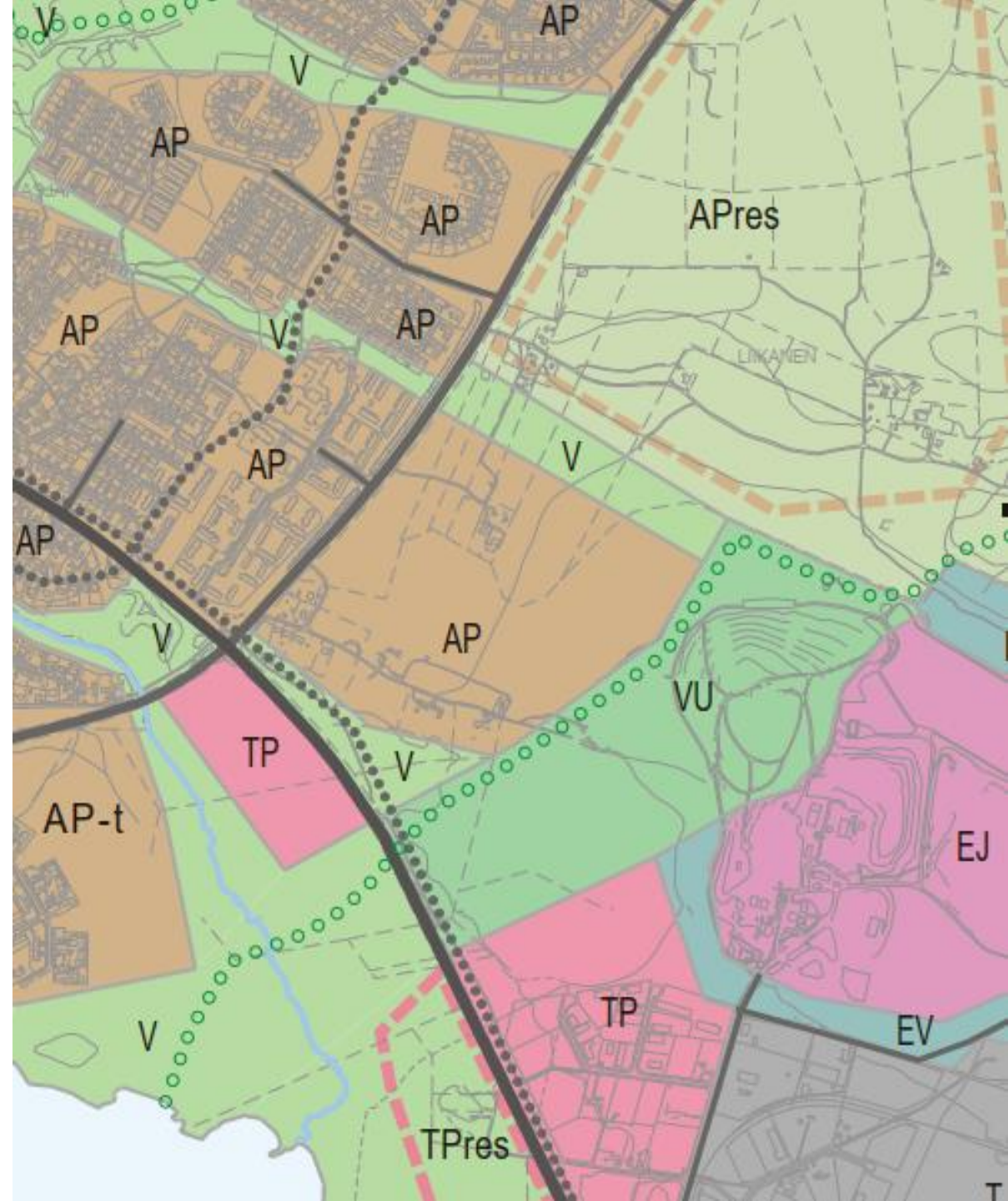
Keskustojen täydennysrakentamisen tavoitteita ja haasteita

- Elävä kaupunkitila ja rakennusten katutasojen palvelut
- Työpaikkarakentamisen riittävyys
- Ympäristön arvojen säilyttäminen
- Pysäköintiratkaisujen optimointi
- Asuntojen hintojen kohtuullisuus
- Kohtuullinen asuntokoko
- Toimintatapojen ja vuorovaikutuksen kehittäminen

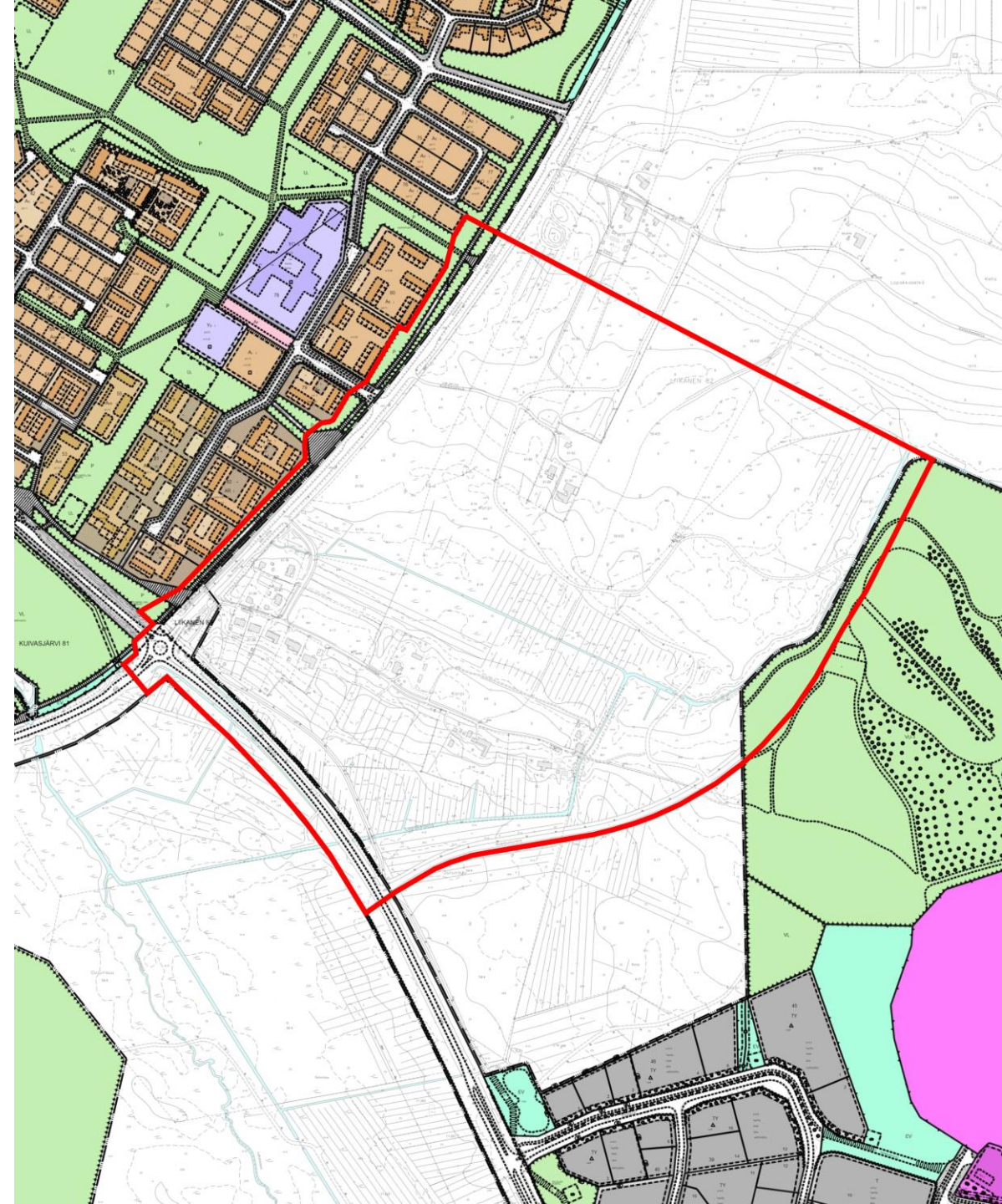


Uuden Oulun yleiskaava

- AP** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- TP** TYÖPAIKKA-ALUE.
Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.
- V** VIRKISTYSALUE.
Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa.
- VU** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.
Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluille ja erityisliikuntapaikoille. Alueella on sallittu urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.
- RESERVIALUE, YHDYSKUNTARAKENTEEN MAHDOLLINEN LAAJENEMISSUUNTA.
Ares Asumisen reservialue.



Voimassa olevat asemakaavat



Asemakaavan laatimista varten on tehty tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelutyön aikana.

Selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan hankkeen nettisivuilta:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/liikasenpera>

Kaavatyötä varten tehtyt selvitykset ja suunnitelmat:

- Luonto- ja maisemaselvitys, Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen, Natans Oy ja Kosteikkomaailma, 9.12.2022
- Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys, Geobotnia, 20.4.2022
- Maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietoselvitys, Oulun kaupunki, 7.10.2024
- Hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma, FCG Oy, 28.11.2024
- Liikenneselvitys, ml. melulaskennat tiemelusta, A-Insinöörit Oy, 27.11.2024
- Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, A-Insinöörit Oy, 27.11.2024
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Oulun Vesi

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Oulun geoenergiapotentiaalin kartoitus, GTK, 26.4.2013
- Ruskon jätekeskuksen meluselvitys, Envineer Oy, 26.1.2023

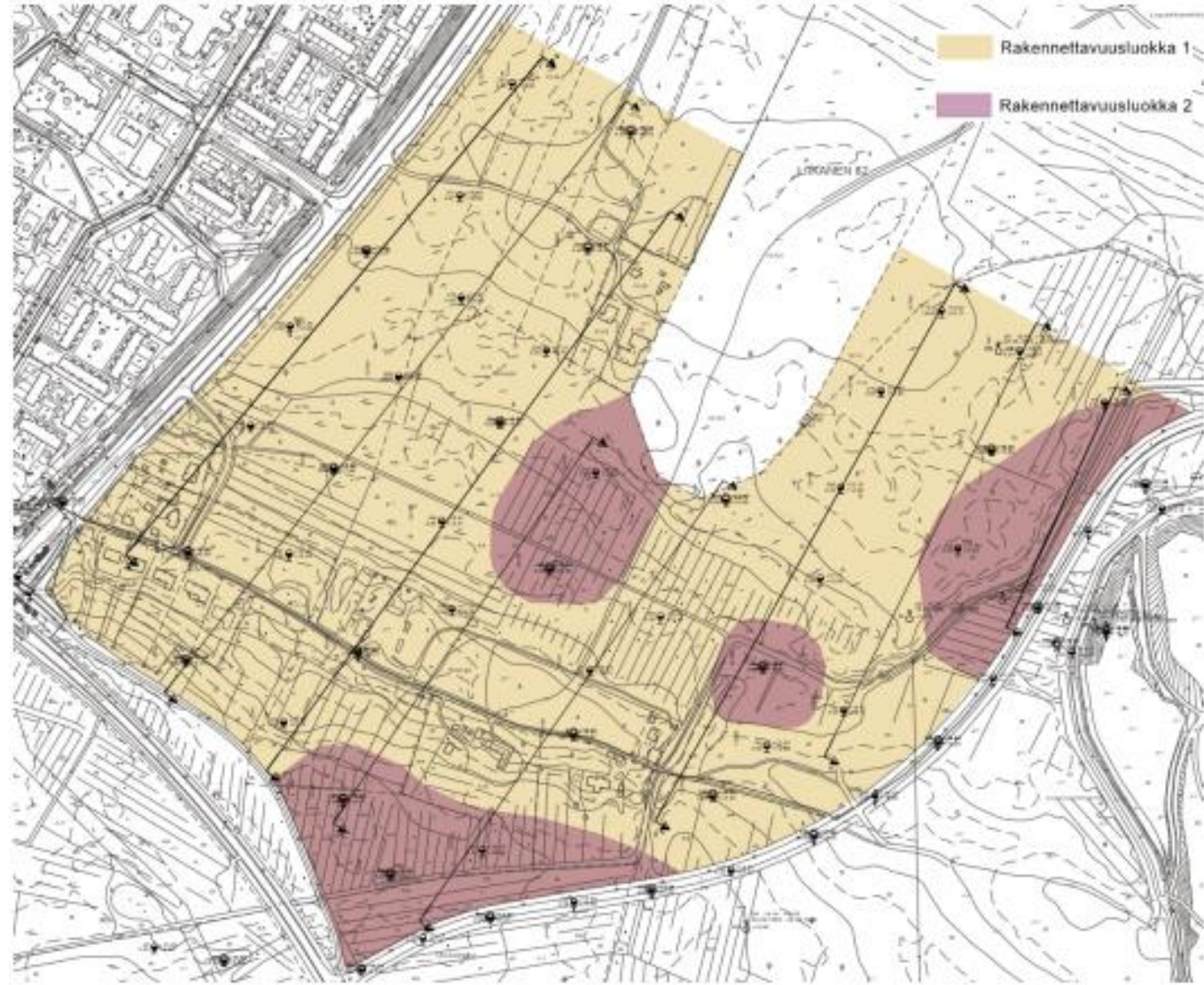
Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys

Geobotnia, 20.4.2022

Rakennettavuusluokka		Rakennettavuusluokan kuvaus
1	Helposti rakennettava	Kantavat kitkamaat ja moreenialueet, joilla lohkaraita ja kalliota vähän -Maanpinnan kaltevuus alle 5 % -Helposti kaivettava -Perustamistapa: Anturat, maanvarainen laatta
2	Normaalisti rakennettava	Suhteellisen loivapilteiset kalliialueet -Vaihtelevat moreenimaastot, jossa kalliota ja lohkaraita sekä vähäisiä soistuneita painanteita -Silti ja savialueet, joilla kantava maakerros enintään 2,5 m syvyydessä -Maanpinnan kaltevuus 5...15 % -Normaalisti kuivatettava -Perustamistapa: Anturat, maanvarainen laatta -Silti- ja savialueet, joilla kevyiden rakenteiden perustaminen kuivakuorikerroksen varaan.

Rakennettavuusluokka 1

Rakennettavuusluokka 2

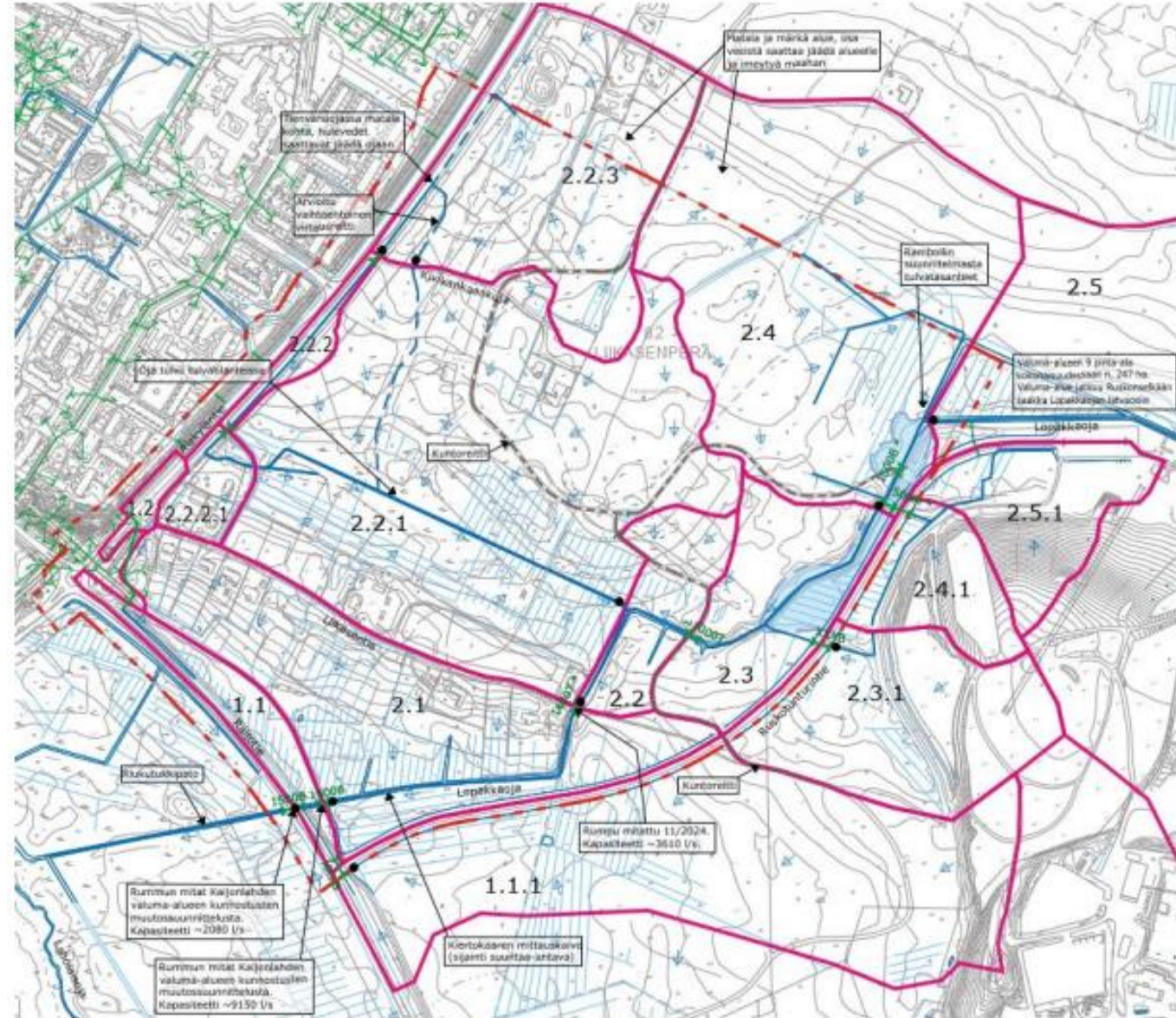


Kuva 13. Pohjatutkimuskartta (Geobotnia Oy, 2022).

FCG Oy, 28.11.2024



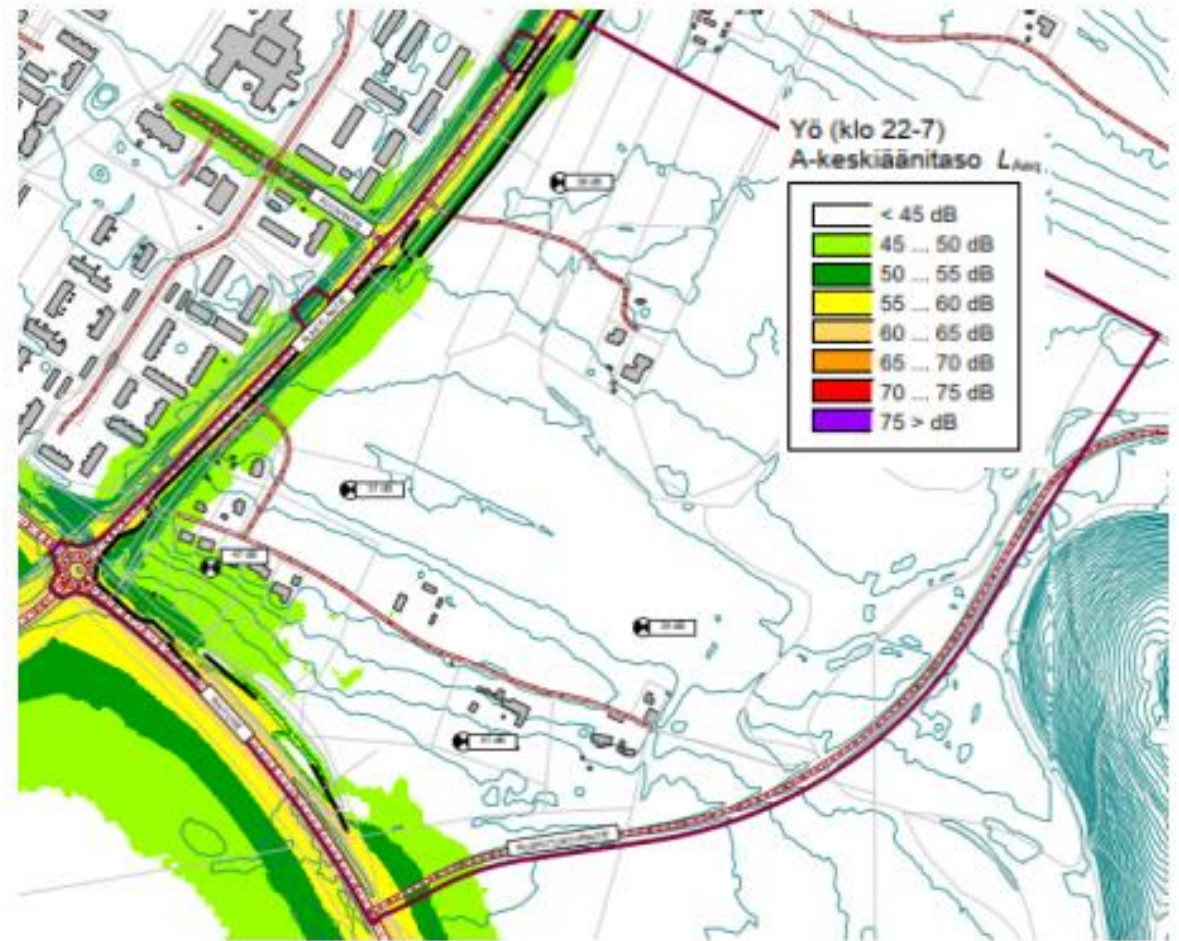
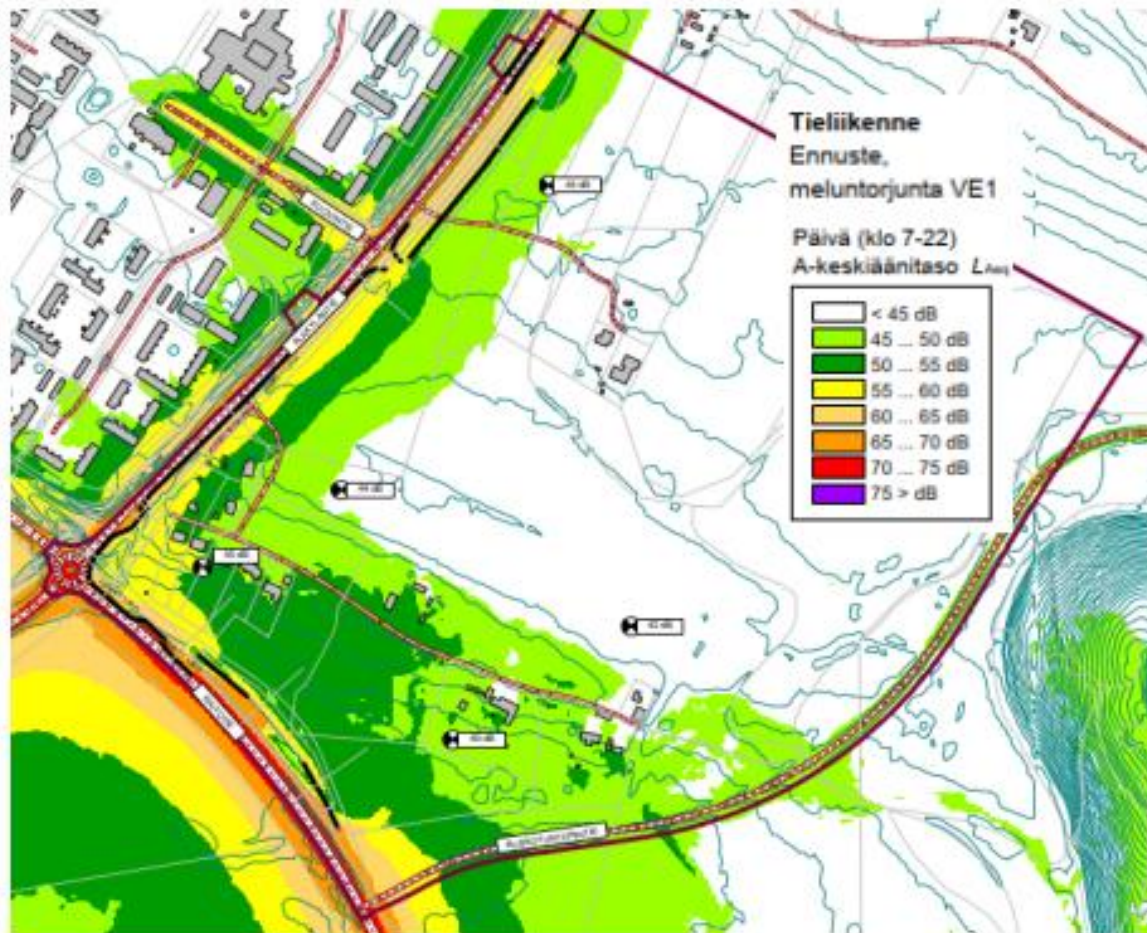
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ



Kuva 14. Nykytilanteen valuma-aluekartta (FCG Oy, 2024).

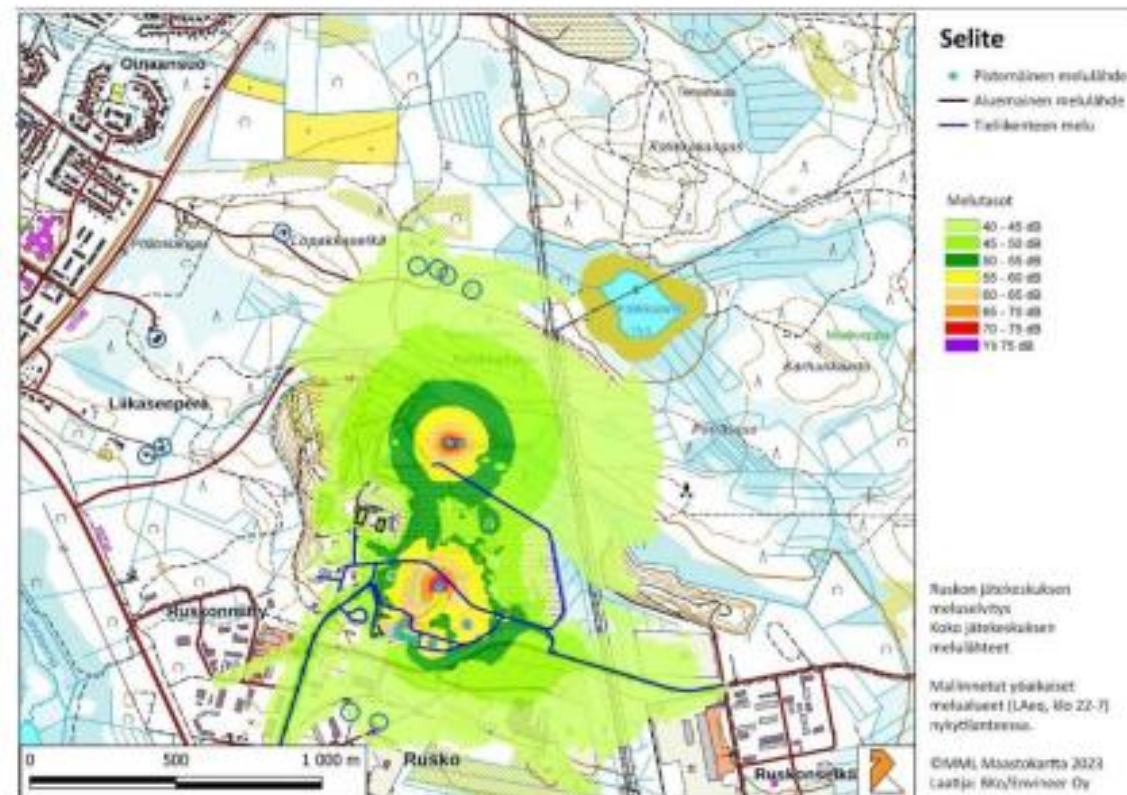
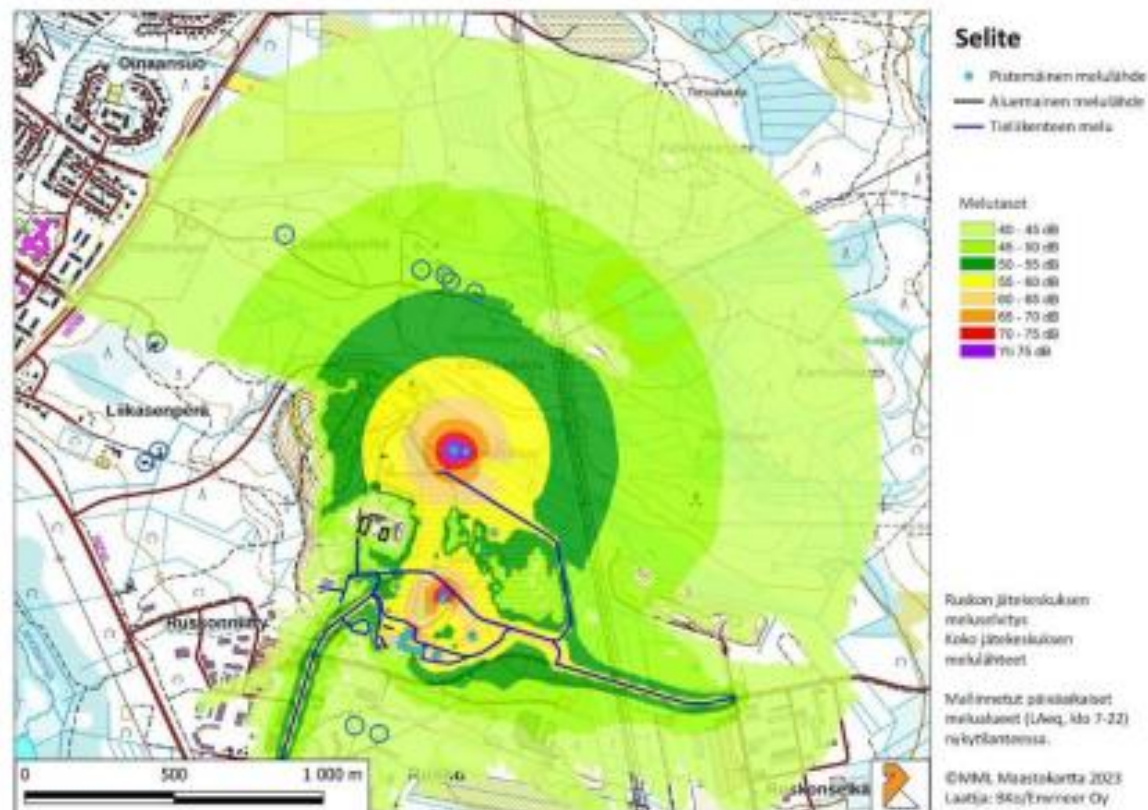
Liikenneselvitys, ml. melulaskennat tiemelusta

A-Insinöörit Oy, 27.11.2024 ja Akukon Oy



Ruskon jätekeskuksen meluselvitys

Envineer Oy, 26.1.2023



OAS-palautteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.10.–13.11.2023.

Hankkeesta esitettiin viisi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.

Palautteessa pyydettiin huomioimaan tukiasemamaston tarve, sujuvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien tarve, alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvot, mahdolliset hajuhaitat, kuljetusliiketoiminnan harjoittamisen mahdollisuudet sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot.

Maankäytön vaihtoehdot

Tarkastelua jatkettiin kahdesta vaihtoehdosta (VE1B ja VE2).



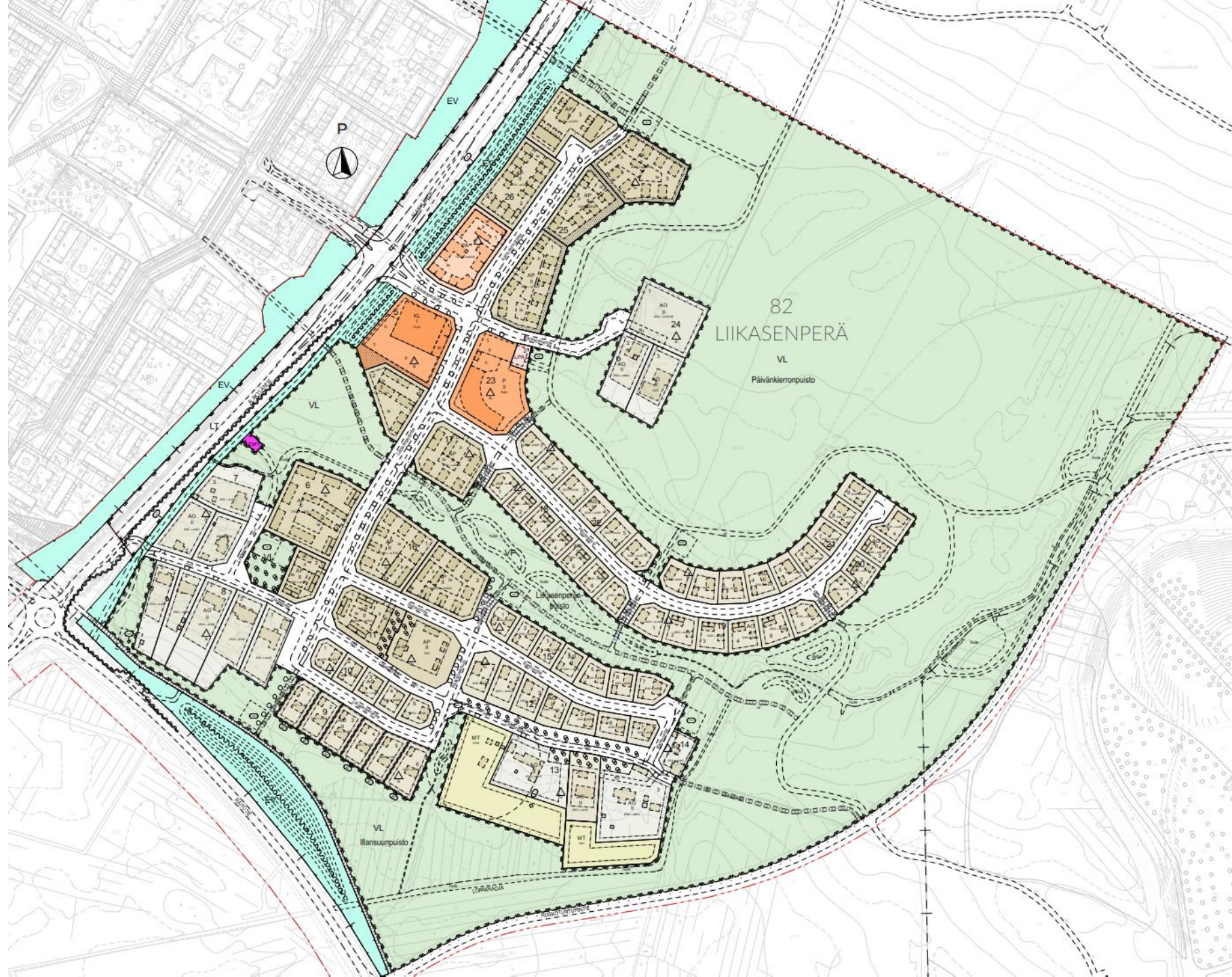
Kuvat 22 ja 23. Vasemmalla VE1 ja oikealla VE2 (LUO arkkitehdit, 2003).



Kuvat 24, 25, 26 ja 27. Vasemmalla ylhäällä VE1A, oikealla ylhäällä VE1B, vasemmalla alhaalla VE1C ja oikealla alhaalla VE2 (LUO arkkitehdit, 2024).

Asemakaavaluonnos

AP	Asuinpienalojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
P	Palvelurakennusten korttelialue.
PA	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.
KL	Liikerakennusten korttelialue.
VL	Lähihivistysalue.
LT	Maantien alue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
EMT	Mastoalue.
EV	Suojaviheralue.
MT	Maatalousalue.



Havainnekuva



Viistoilmakuva



Havainnekuva



KA

Havainnekuva



KA

Mitoitus

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu **tontteja yhteensä 88 kpl**. Pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta on yhteensä 32 540 k-m². Alueelle tulee arviolta **191 asuntoa ja 590 asukasta**.

Alueelle on osoitettu:

- 13 kpl asuinpienalojen tonttia (AP)
- 72 kpl uusia erillispientalotonttia (AO)
- yksi palveluasumisen tontti (PA)
- yksi palvelurakennusten tontti (P)
- yksi liikerakennusten tontti (KL).

Palveluasumisen korttelialue mahdollistaa ikäihmisten asumispalveluiden järjestämisen alueelle ja palvelurakennusten korttelialue osoitetaan päiväkodille.

Liikerakennusten korttelialueelle voi sijoittua päivittäistavarakauppa.



14 kpl alueen tonteista on olemassa olevia rakennuspaikkoja.

Eri asumismuotojen käyttötarkoitukseen on osoitettu:

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AP	104	110	2,5	260	13
AO	72	110–250	4	288	72
PA	15	110	2,5	39	1
yhteensä	191			587	86

Liikennesuunnitelma

-  Suunnittelualue
-  Säilyvä metsäinen alue
-  Istutettava lehtipuu
-  Istutettava havupuu
-  Nurmi
-  Niitty
-  Asfaltti
-  Kivituhka
-  Maastonmuotoilu läjitysmailla
-  Hulevesipainanne
-  Pintavesien virtaussuunta
-  Tulvareitti
-  Hulevesiallas
-  Laiturimainen oleskelutasanne
-  Säilyvä virkistys-/ kuntoreitti
-  Uusi virkistys-/ kuntoreitti
-  Liittymäkieltoalue
-  Meluaita
-  Melukaide

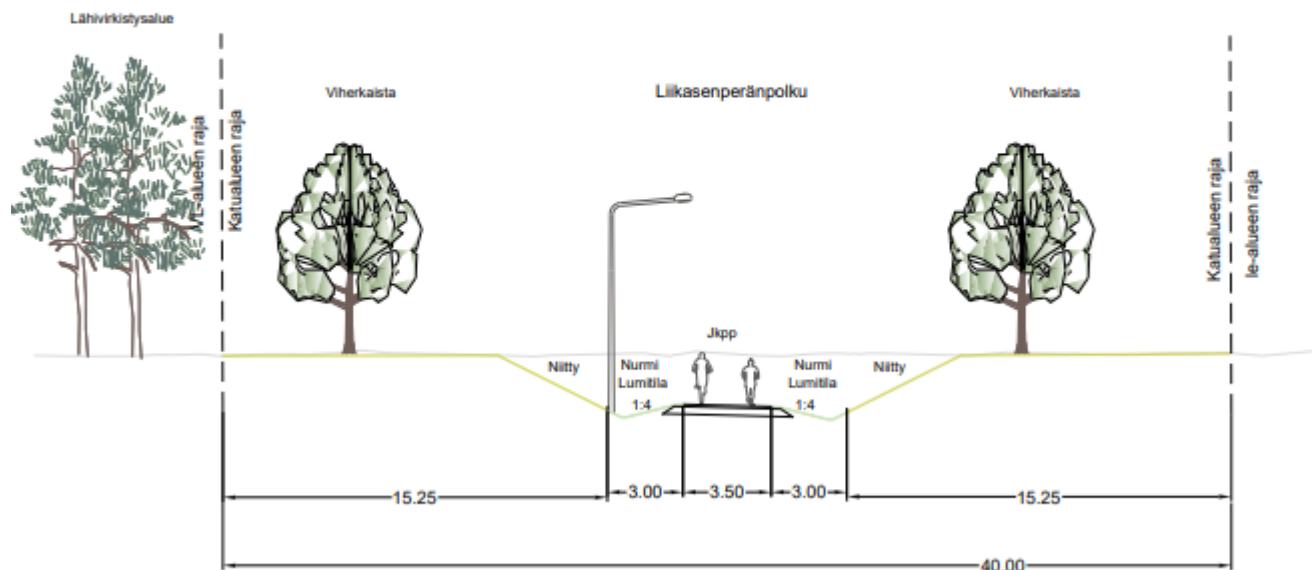


KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

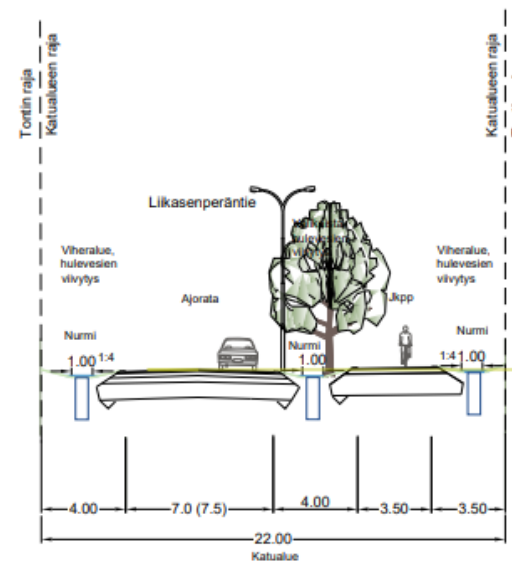


Poikkileikkaukset

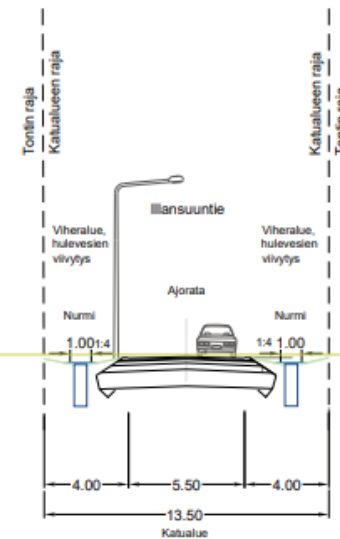
POIKKILEIKKAUS G-G



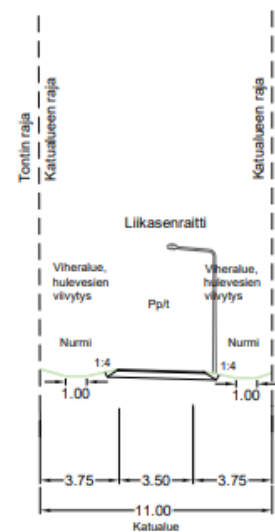
POIKKILEIKKAUS A-A



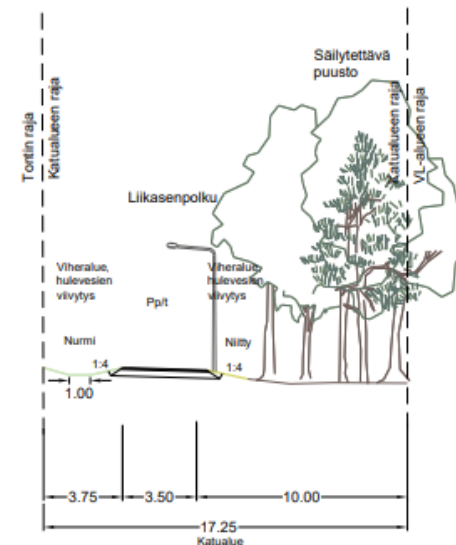
POIKKILEIKKAUS B-B



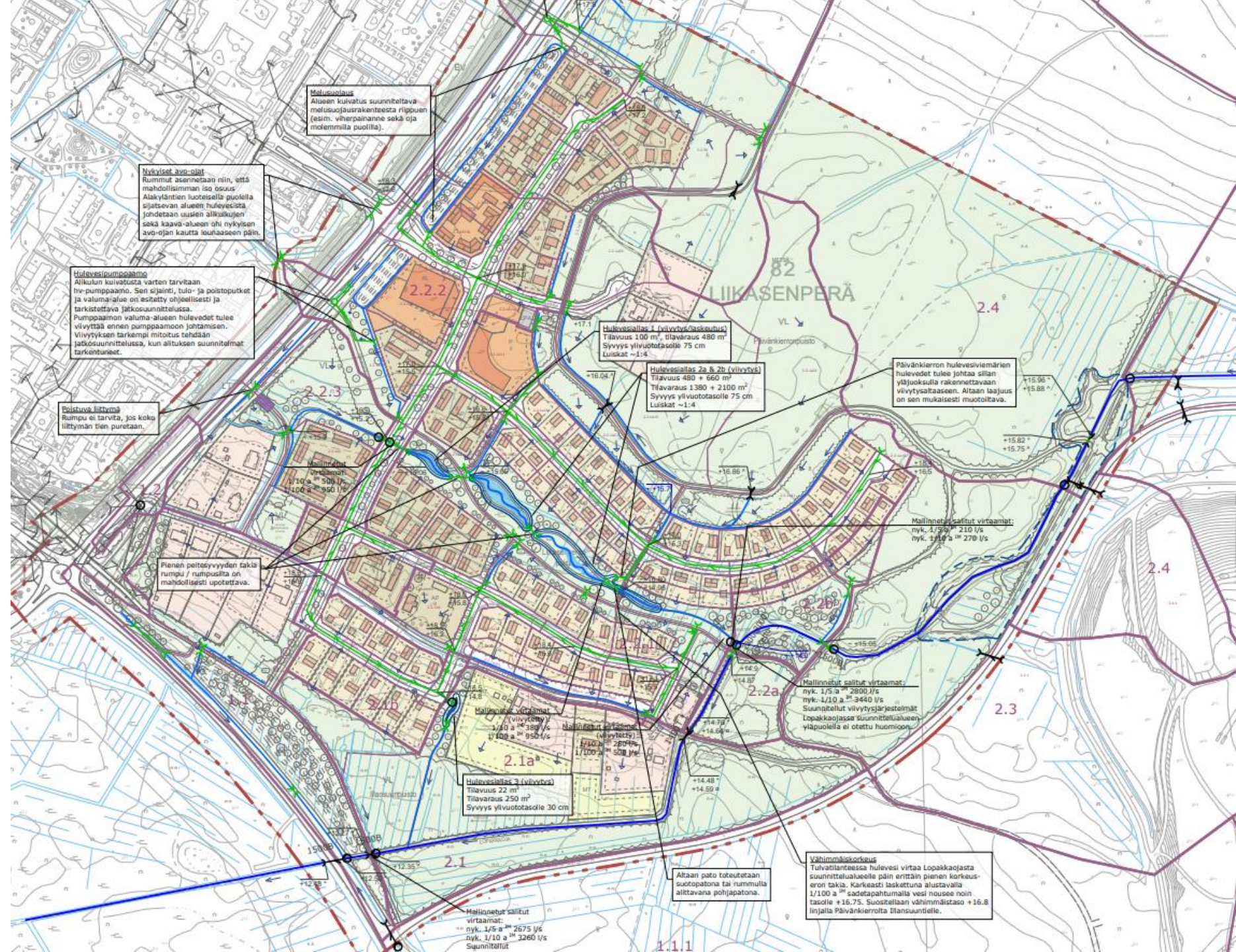
POIKKILEIKKAUS C-C



POIKKILEIKKAUS D-D



Hulevesisuunnitelma



KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Vesihuollon yleissuunnitelma

- Vesihuolto tukeutuu olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin (Liikasenraitti).
- Lisäksi rakennetaan vesijohtoyhteys Oinaansuon puolelle alueen pohjoisosasta.
- Tulevaisuuden runkojohtoyhteyksiä varten Alakyläntien varressa on johtoalue.
- Alueelle tulee yksi vesihuoltolaitoksen jätevesipumppaamo (Liikasenperän puisto).



Viemäröinnin periaatteet

- Valtaosalla aluetta viemäröinti toteutetaan viettoviemäröintinä.
- Alueen eteläosan tonttien osalta viemäröinti joudutaan toteuttamaan kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla.
- Sarastuksentien kiinteistöjen viemäröinti vaatii kiinteistökohtaista selvitystä.

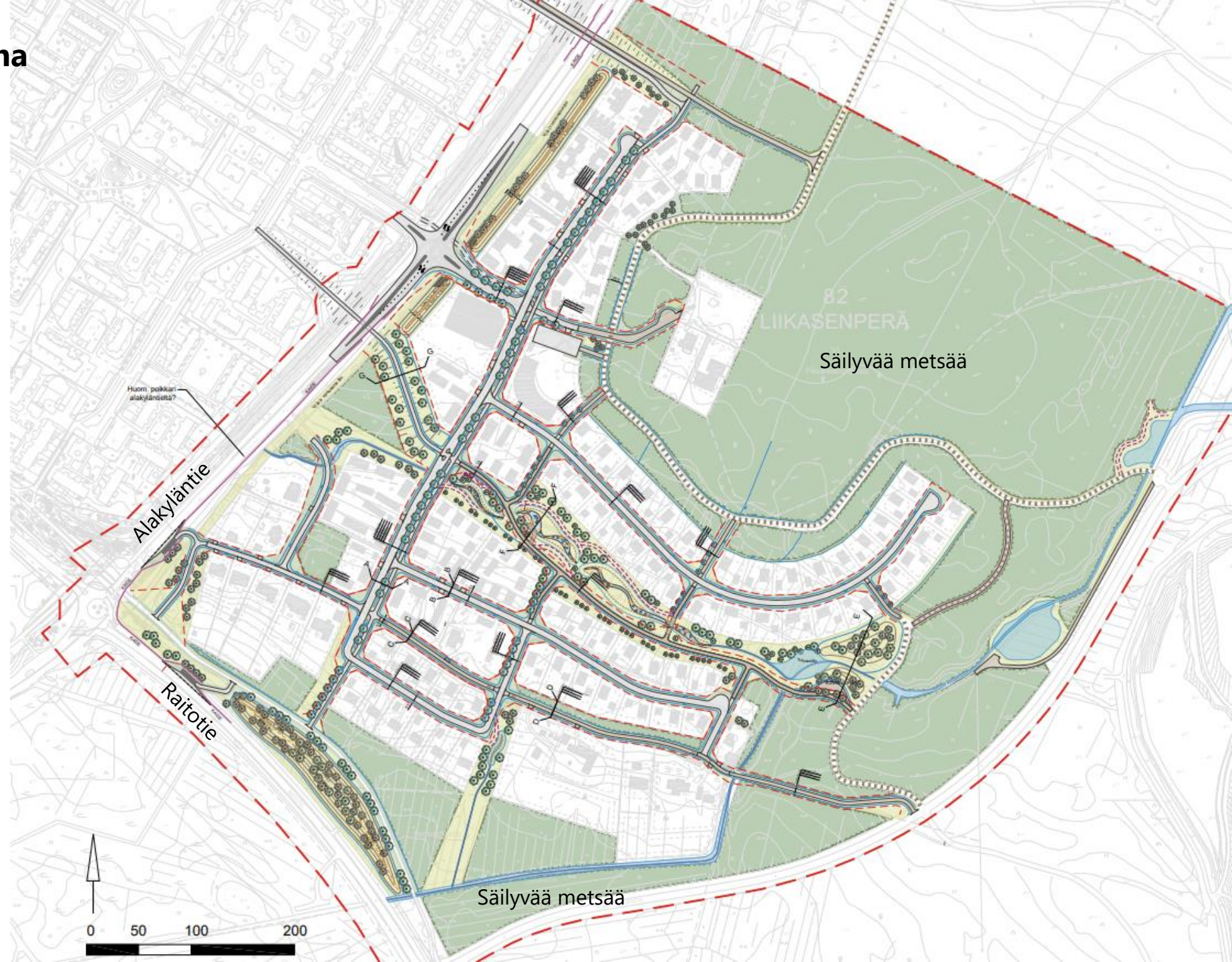


Ympäristön yleissuunnitelma

- Suunnittelualue
- Säilyvä metsäinen alue
- Istutettava lehtipuu
- Istutettava havupuu
- Nurmi
- Niitty
- Asfaltti
- Kivituhka
- Maastonmuotoilu läjitysmailla
- Hulevesipainanne
- Pintavesien virtaussuunta
- Tulvareitti
- Hulevesiallas
- Laiturimainen oleskelutasanne
- Säilyvä virkistys-/ kuntoreitti
- Uusi virkistys-/ kuntoreitti
- Liittymäkieltoalue
- Meluaita
- Melukaide

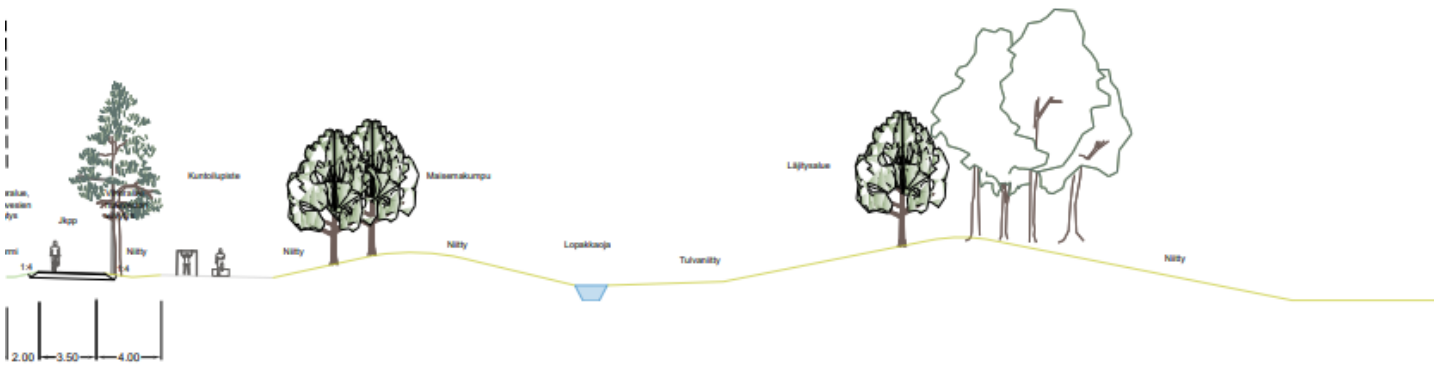


KAUPUNKIYMPÄRISTÖ



Poikkileikkaukset

POIKKILEIKKAUS E-E



POIKKILEIKKAUS F-F

