

Heikkilänkankaan ja Madekosken kaupunginosissa on vireillä asemakaavan sekä asemakaavan muutoksen laatiminen. Asemakaava-alueella on Oulun kaupungin maanomistuksen lisäksi useita yksityisiä maanomistajia ja valtion omistamia tiealueita. Asemakaava laaditaan yhteistyössä maanomistajien kanssa.

Tavoitteena on kehittää kylien elinvoimaa ja tukea alueen nykyistä kyläasutusta ja palveluita osoittaen uutta täydentävää asuinrakentamista, samalla turvaten alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoja. Työ pohjautuu Oulujokivarren osayleiskaavan periaatteisiin. Alustava aikataulu-tavoite on, että maankäyttösopimukset ja asemakaava olisivat valmiina alkuvuonna 2027.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Kaavan aineistot ovat verkkosivulla: www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet
Asemakaava-aineistot löytyvät kaavatunnuksella **564-2565**

Kuulutukset nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan verkkosivuilla www.ouka.fi/kuulutukset.



Kuva 1. Ote opaskartasta, joissa asemakaava-alue on rajattu mustalla viivalla.

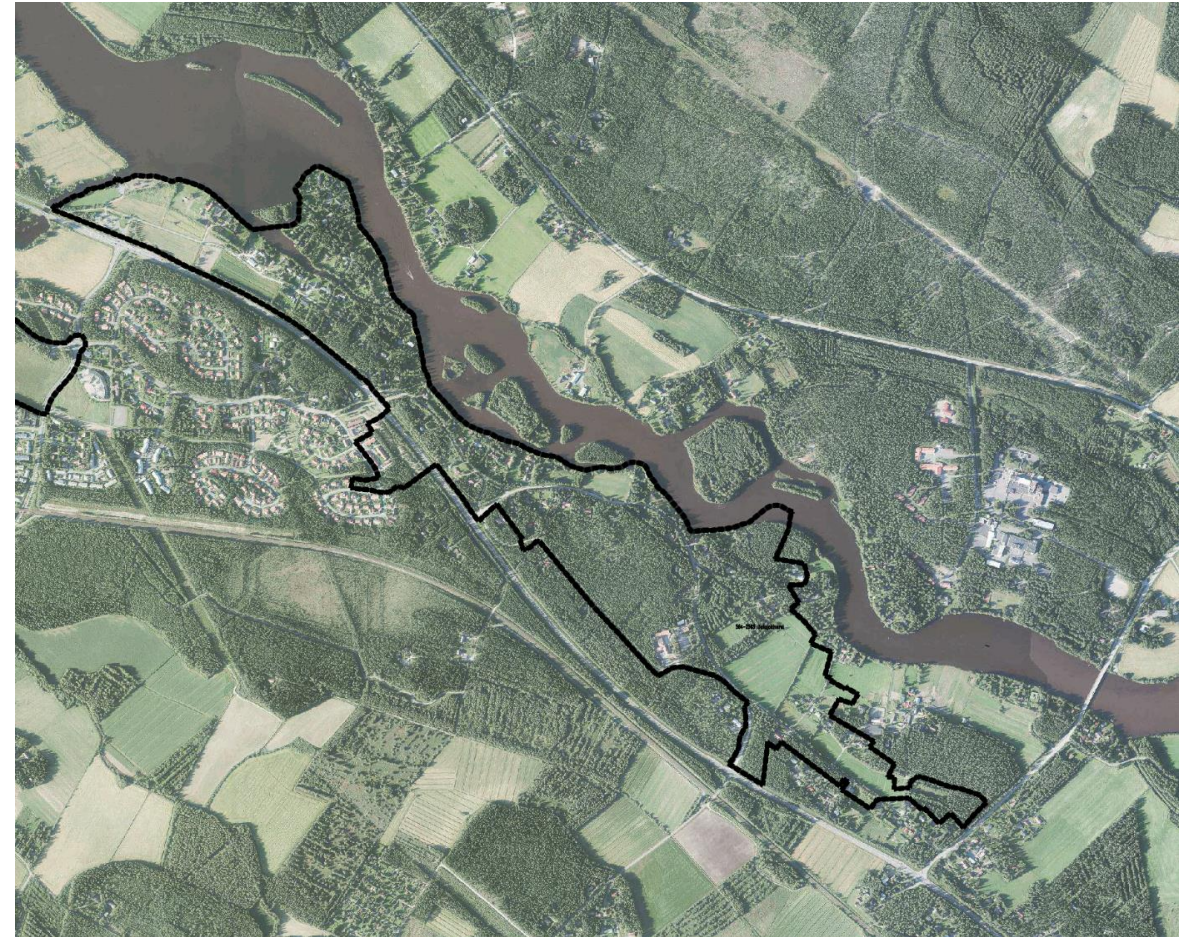
Asemakaava-alue ja kaavan tavoitteet



Asemakaava-alue sijaitsee Oulujoen varressa Heikkilänkankaan ja Madekosken kaupunginosien alueilla. Suunnittelualue alkaa n. 8 kilometriä Oulun keskustasta kaakkoon, rajautuen Juurusojaan. Alue jatkuu 3 kilometriä kaakkoon jokivartta myötäillen aina Madekoskentielle saakka. Lounaassa suunnittelualue rajautuu Kainuuntiehen (VT 22), poikkeuksena Kiesitien-Ajopelintien alue, joka sijaitsee Kainuuntien eteläpuolella.

Alueella on runsaasti kylämäistä asutusta ja loma-asumista. Madekosken koulu sijaitsee alueen keskellä. Suunnittelualueella on lisäksi viljeltyjä peltoalueita sekä metsiä, jotka ovat pääosin hoidettuja tai puustoltaan nuorehkoja. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 98 ha.

Tavoitteena on kehittää kylien elinvoimaa ja tukea alueen nykyistä kyläasutusta ja palveluita osoittaen uutta täydentävää asuinrakentamista, samalla turvaten alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoja. Työ pohjautuu Oulujokivarren osayleiskaavan periaatteisiin. Alustava aikataulu-tavoite on, että maankäyttösopimukset ja asemakaava olisivat valmiina alkuvuonna 2027.



Vaikutusten arviointi, maanomistus ja maankäyttösopimukset

Vaikutusten arviointi

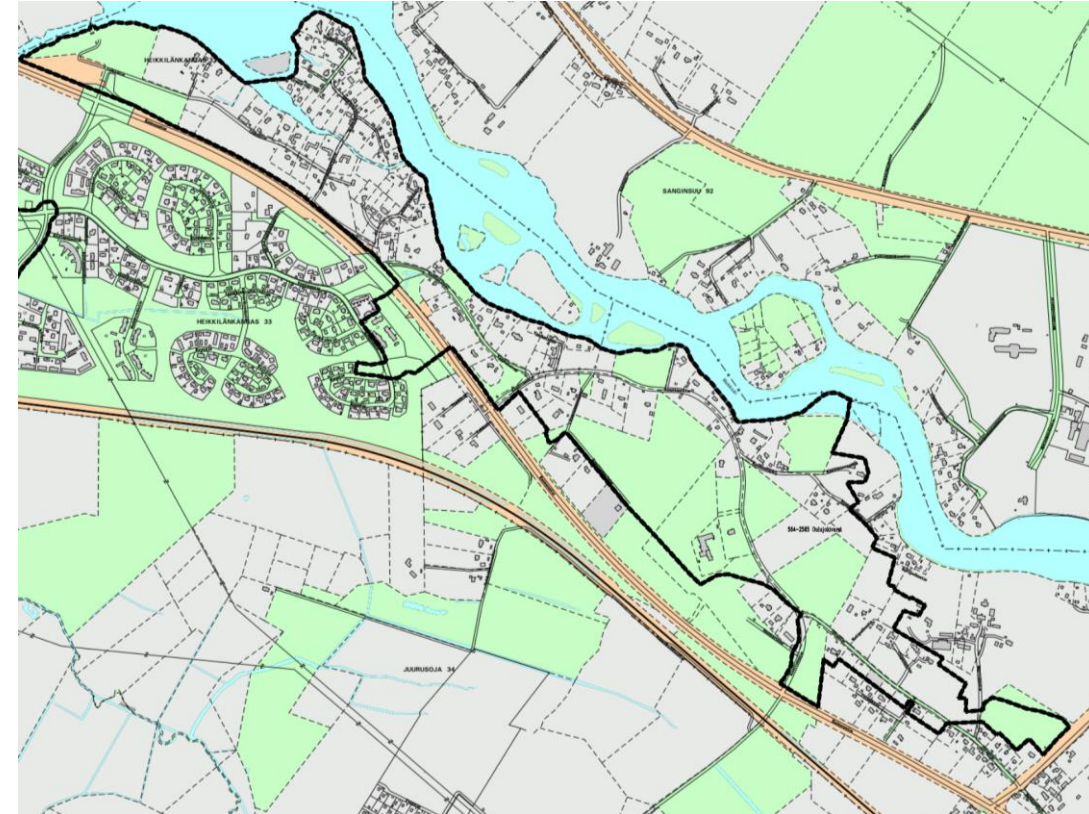
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kyläkuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksilla varmistetaan, ettei yksityisistä hankkeista synny kaupungille kustannuksia. Asemakaavoitettavien alueiden toteuttamiskustannukset kohdistetaan sopimuksilla kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi. Kaikkien kaavasta hyötyvien alueen maanomistajien tulee sitoutua sopimukseen. Oulun kaupunki osallistuu kustannuksiin omille mailleen syntyvien tonttien osalta.

Tarkastelualueide maanomistus

Tarkastelualueen maanomistussuhteista kertoo sivun oikean reunan kuvaote. Oulun kaupungin maanomistus on vihreällä, yksityinen maanomistusta harmaalla ja valtion maanomistus oranssilla.



Kuva3. Ote maanomistuskartasta, joihin on rajattu asemakaava-alue mustalla viivalla.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat 1/3

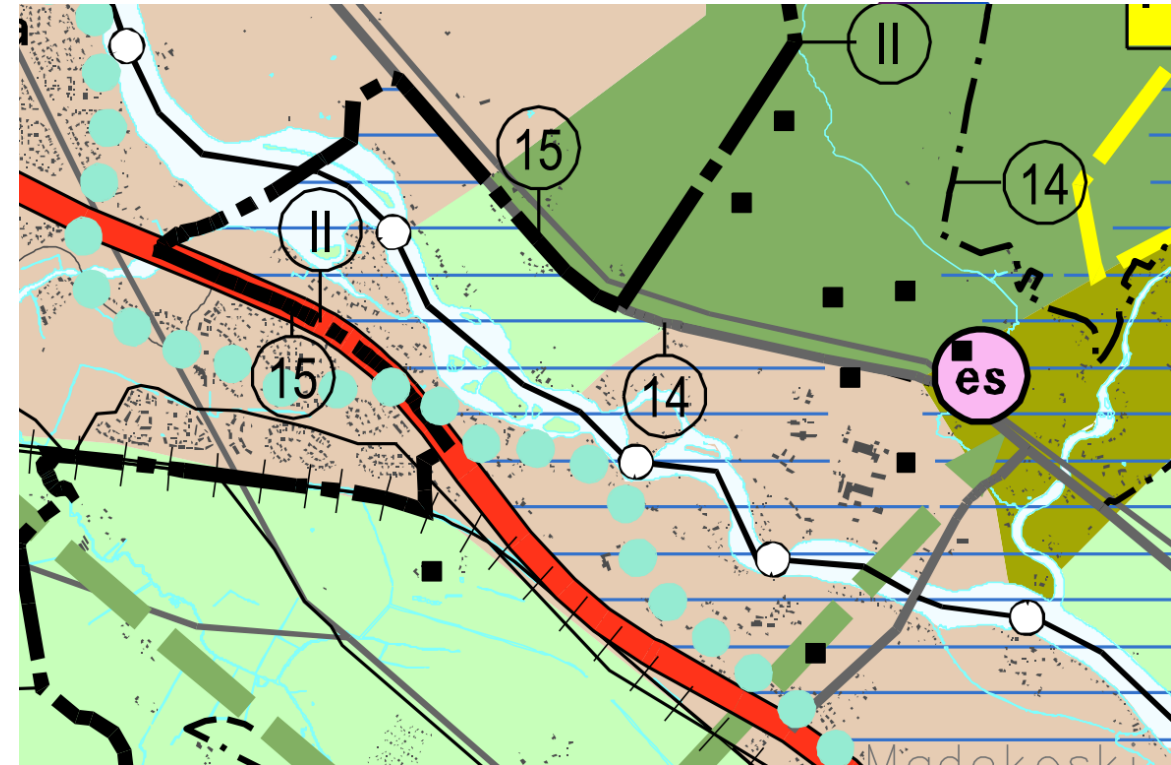
Uuden Oulun yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.4.2016 § 25 hyväksymä Uuden Oulun yleiskaava (Kaavanumero 564-2011/1). Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartalla 1 suunnittelualue kuuluu Kake-4 -kaupunkikehittämisyöhykkeeseen. Kaupunkirakenteen laajentumisvyöhyke muodostuu alhaisen tehokkuuden maankäyttömuodoista. Vyöhykettä kehitetään alueellisesti toiminnoiltaan sekoittuneena, erityisesti tilaa vaativien palvelujen ja työpaikkatoimintojen sekä pientalovaltaisen asumisen kaupunkiympäristönä. Yhdyskuntarakenteen laajentaminen tulee toteuttaa asemakaavoilla pitkäjänteisesti ja taloudellisesti kestävästi sekä vaiheistaa yhdyskuntarakenteen laajentaminen mahdollisimman kestävällä tavalla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää keskusten kaupunkikuvan parantamiseen, maankäytön tehostamiseen joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä sekä yhtenäiseen viher- ja virkistysalueverkkoon. Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Vyöhykkeellä edistetään erityisesti pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä sujuvia matkaketjuja. Yhdyskuntarakennetta tulee laajentaa pitkäjänteisesti, harkitusti ja taloudellisesti sekä kestävällä tavalla vaiheistaen.

Suunnittelualue on yleiskaavassa kokonaisuudessaan osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle muutoksia suunniteltaessa on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Vanhataival-Konttisentie on määritetty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tieksi, ja sen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee tukea tielinjauksen sekä tien maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Tietä koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Lisäksi suunnittelualueelle Marttilankankaalle on merkitty yksi muinaismuistolaila (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, jonka ympäristön kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty muinaismuistolain nojalla. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kuva 4. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta kaavakartasta 1



Suunnittelualueen eteläosassa alueen läpi on osoitettu koillis-lounaissuuntainen tärkeä virkistysyhteys. Merkinnällä on osoitettu seudullisesti tärkeimmät, kaupunkikehittämisyöhykkeille ja niitä ympäröiville alueille sijoittuvat virkistysyhteydet ja yhteystarpeet. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää tarpeellisten reittien ja muiden virkistyspalveluiden toteutumista.

Oulujokivarren asemakaava 564-2565, 13.3.2025

OULU

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat 2/3

Oulujokivarren osayleiskaava

Oulujokivarren osayleiskaava hyväksyttiin Oulun kaupunginvaltuustossa 2007 ja sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 2010. Oulun kaupunginhallitus määräsi voimaan 19.12.2022 § 365 Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistuksen (kv 10.10.2022 § 85 hyväksyi) siltä osalta, johon ei ole kohdistunut valituksia. Tarkistuksessa poistettiin asemakaavoitusvelvoite kyläalueilta.

Oulujokivarren osayleiskaavassa Heikkilänkankaalle on osoitettu kyläaluetta AT-merkinnällä, joka on varattu pääasiassa erillispientaloille. Alueelle voi tarpeen mukaan sijoittaa myös muuta maankäyttöä kuten palveluita viheralueita. Madekoskelle on osoitettu edellisen merkinnän lisäksi paljon kyläkeskusaluetta AT-c-merkinnällä, joka on tarkoitettu pääasiassa asuinpientaloille kuten pienkerrostaloille, rivitaloille, kytketyille pientaloille ja tiiviisti toteutettaville erillispientaloille. Alueen rakentamisen tulee muodostaa riittävän yhtenäinen ja tiivis kyläkeskus. Alueelle voi tarpeen mukaan sijoittaa myös muuta maankäyttöä kuten palveluita ja viheralueita. Konttisenkankaalla sijaitseva Madekosken koulu on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY-merkinnällä, joka tarkoittaa pääasiassa kunnan, valtion tai muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten varattua aluetta. Koulun ympäristö on virkistysaluetta V -merkinnällä ja sinne on merkitty ulkoilureitti. Konttisenkangas on merkitty kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Heikkilänsaari on loma-asuntoalue (RA), joka on varattu pääasiassa loma-asunnoille. Määräyksessä on kerrottu uusiin ja vanhoihin asuinpaikkoihin liittyviä erillismääräyksiä. Mustalla palloviivalla on esitetty kevyenliikenteen reittejä.

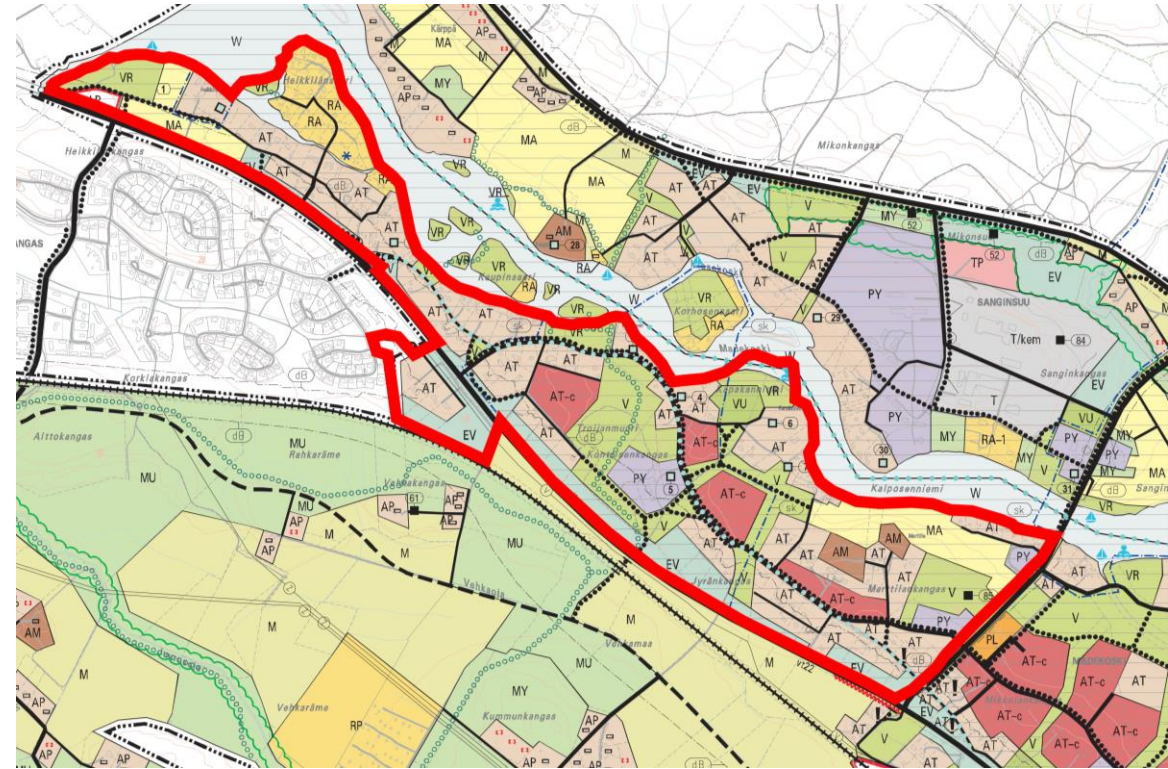
Vanhataival, Konttisentie ja Jyräntie ovat merkitty sinisellä palloviivalla kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tieksi, joka edustaa Vanhan Oulu-Kajaani -maantien, ns. keisarintien tiejaksoa, jolla on parhaiten säilynyt vanhan maantien piirteitä. Suunnittelussa ja rakentamisessa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

Suunnittelualueella Heikkilänkankaalla ja Madekoskella on merkitty seitsemän suojelukohdettu vaaleansinisellä neliöllä ja yksi muinaismuistokohde mustalla neliöllä yksi muinaismuistokohde.



Oulujokivarren asemakaava 564-2565, 13.3.2025

Kuva 5. Ote Oulujokivarren osayleiskaavasta, johon on rajattu Heikkilänkangas-Madekoski asemakaavan tarkastelualue punaisella viivalla.



Lisäksi Heikkilänlankaan ja Madekosken suunnittelukartalla on merkitty Juurusojan venesatama, yleinen pysäköintialue (LP), Kapakanniemen venesatama ja uimaranta, retkeily- ja ulkoilualue (VR), urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), Kainuuntie melurajamerkintä (dB), Maatilojen talouskeskusten alue (AM), Maisemallisesti arvokas maatalousalue (MA), Suojaviheralue (EV), Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), Kainuuntie melurajamerkintä (dB).

OULU

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat 3/3

Arvokas maisema-alue

Oulujokilaakso on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja osuus Vasankankaan ympäristöstä Muhokselle asti on esitetty valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnissa 2013.

Oulujoen laakson maisema-arvoja ovat maisemakuvassa yhdistyvät ja vuorottelevat luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön piirteet. Avointa viljelymaisemaa reunustavat metsäiset kankaat ja niille sijoittunut asutus. Peltomaisemaa rytmittävät myös puroumat, kunnaat ja metsäsaarekkeet. Oulujoki hallitsee monin paikoin maisemaa. Vanhat maatalouskeskukset ovat keskeisiä jokilaaksomaiseman elementtejä.

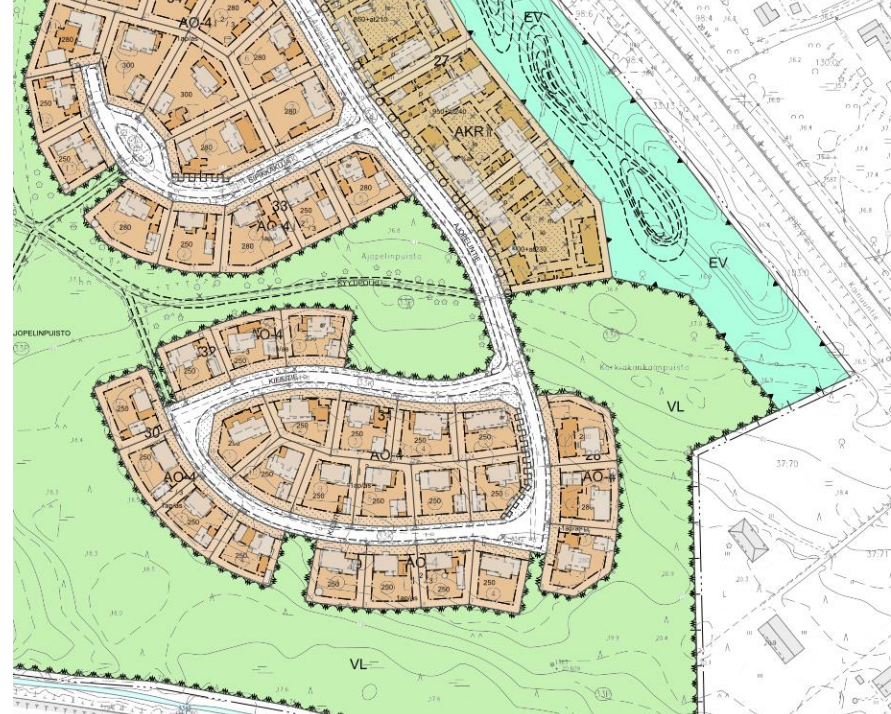
Asemakaavat

Madekosken kaupunginosassa asemakaava-alue on asemakaavoittamaton.

Heikkilänkankaan kaupunginosassa Kiesitien ja Ajopelintien ympäristössä osuu pieni kaistale asemakaavoitetulle (564-1582) alueelle. Asemakaavassa muuttuva alue on rivitalojen korttelialuetta (AKR) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma 3.9.2019

Oulun kaupunkistrategian ja Uuden Oulun yleiskaavan mukaan yhdyskuntarakennetta eheytetään täydennysrakentamisen avulla. Täydennysrakentamisella pyritään kasvattamaan asukkaiden määrää lähellä palveluita sekä pienentämään investointi- ja käyttökustannusten kasvua. Tavoitesuunnitelman tarkoituksena on kartoittaa kaupunginosien täydennysrakentamiseen soveltuvia kohdealueita sekä muodostaa lähtökohtia kohdealueiden myöhemmälle asemakaavoitukselle. Tavoitesuunnitelma ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen suunnitelma. Tavoitesuunnitelmassa Kiesitien varteen on osoitettu täydentävää omakotiasumista.



Osallistuminen

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.

Hankkeen diaarinumero on OUKA/3095/2019.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun polkupyöräilijät ry
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pikkaralan vesiosuuskunta
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto,
- Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Tarkastelualueiden yksityiset tiekunnat:
 - Koskenranta
 - Konttisentien yksityistie
 - Jyränkuja
 - Kotarannantie
 - Kotipellontie
 - Yläpellontie
 - Lukan-Pukin yksityistie
 - Heikkilänsaaren yksityistie
- Madekosken kyläyhdistys
- OiVa, Oulujoen nuoret vaikuttajat

Miten asemakaavatyö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavoitus käynnistetään lähtökohtien selvittämisellä ja laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka pidettiin nähtävillä neljän viikon ajan loppuvuodesta 2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolon aikana järjestettiin kaikille avoimet keskustelu- ja tiedotustilaisuudet. Nähtävilläolon jälkeen keskeisten maanomistajien kanssa järjestettiin tapaamiset suunnitelmiin liittyen. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävilläolon aikana järjestetään kaikille avoimet keskustelu- ja tiedotustilaisuudet. Nähtävilläolon jälkeen maanomistajien kanssa järjestetään neuvottelutilaisuudet maankäyttösopimuksista. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2027, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutus 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. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402

Vuorovaikutussuunnittelija Sirkku Kianto puh. 040 6651 168

Kaavoitusassistentti Henna Pekkala, puh. 040 5565 866

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi,

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Oulujokivarren asemakaava 564-2565, 13.3.2025

OULU