

Asemakaavan selostus

LUONNOS 13.3.2025

13.3.2025 päivättyyn Oulun kaupungin 35. Kaupunginosan kortteleita 10–34 sekä lähivirkistys- ja katualuetta koskevaan asemakaavaan

Pikkaralan asemakaava

Kaavatunnus 564-2617

Diaarinumero OUKA/9820/2024



Kuva 1 Pikkaralan asemakaavan 564-2617 suunnittelualue rajattuna punaisella viivalla opaskartalla.

Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. Tiivistelmä	6
2.1 Asemakaavan sisältö	6
2.2 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.3 Asemakaavan toteutus	7
3. Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.1.4 Maanomistus	20
3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	20
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20
3.2.2 Maakuntakaava	21
3.2.3 Uuden Oulun yleiskaava	23
3.2.4 Oulujokivarren osayleiskaava	24
3.2.5 Kulttuuriympäristön teemayleiskaava	26
3.2.6 Voimassa olevat asemakaavat	26
3.2.7 Rakennusjärjestys	27
3.2.8 Oulujokivarren rakennustapa- ja korjausohjeet	27
3.2.9 Kaupunkistrategia Oulu 2030	27
3.2.10 Valtatietä koskevat suunnitelmat ja selvitykset	27
3.2.11 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	27
3.2.12 Pohjakartta	27
3.2.13 Maankäyttösopimukset	27
3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	28
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.3.1 Osalliset	28
4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	29
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	29
4.4 Asemakaavan tavoitteet	29
4.4.1 Kaupungin asettamat tavoitteet	30
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	30
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	30
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	32
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	33
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	33
4.5.5 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	34
4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	34
5. Asemakaavan kuvaus	34
5.1 Kaavan rakenne	34
5.1.1 Palvelut	42
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	42
5.3 Aluevaraukset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.3.1 Korttelialueet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.3.2 Muut alueet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

5.4	Kaavan vaikutukset.....	42
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	42
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	43
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen.....	43
5.4.4	Vaikutukset hulevesiin	44
5.4.5	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön.....	44
5.4.6	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön.....	44
5.4.7	Vaikutukset talouteen.....	45
5.4.8	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	45
5.4.9	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	45
5.4.10	Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen	45
5.4.11	Vaikutukset lapsiin.....	46
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	47
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	47
5.7	Nimistö.....	47
6.	Asemakaavan toteutus	47
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	47
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	48

Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Oulun kaupungin 35. kaupunginosan (Pikkarala) osaa (Vasankangas). Suunnittelualaue on asemakaavoittamatonta. Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin 35. kaupunginosan korttelit 10–34 sekä lähivirkistys- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Pikkaralan asemakaava

Kaavatunnus: 564-2617

Kaavan laatija: Eini Vasu
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: eini.vasu@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
20.10.2023

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 20.10.2023

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen __.__.2020

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Pikkaralassa Vasankankaalla noin 18 kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta. Alue rajautuu idässä Kainuuntiehen (vt 22), pohjoisessa Vasankankaantiehen sekä etelässä ja lännessä pelto- ja metsäalueisiin. Alueella on kylämaista haja-asutusta ja maataloutta. Asutus keskittyy erityisesti alueen läpi johtavan Vasankankaantien sekä Vasankangasta kiertävän Vasantien varrelle, jolla sijaitsee myös Pikkaralan koulu. Suuri osa alueesta on viljeltyjä peltoaluita tai havupuuvaltaista metsää, jotka ovat talouskäytössä tai hoidettuja asutuksen vierusmetsiä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 103 ha.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 13.11.2024

Liite 3. Viitesuunnitelmat; Maankäytön yleissuunnitelma 13.3.2025, Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma 13.3.2025

Liite 4. Asemakaavakarttaluonnos merkintöjen selityksineen, kolmiomääräys

Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Selvitysten tiivistelmät on esitelty tämän selostuksen luvussa 3. Kaikki kaavaa koskevat selvitykset ja suunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan Oulun kaupungin verkkosivuilta tämän asemakaavan projektikortilta.

Aluetta koskevat kaavat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvosto 14.12.2017

VAMA Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Pohjois-Pohjanmaa (2021) Ympäristöministeriö.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntavaltuusto 11.6.2018, mkh 5.11.2018

2. vaihemaakuntakaava ja selvitysaineistot:

- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, kuntakohtainen inventointiraportti, Oulu (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016)

- Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015. (Pohjois-Pohjanmaan liiton julkaisu B:86)

Uuden Oulun yleiskaava. Oulun kaupunki, kv 18.4.2016

Oulujokivarren osayleiskaava. Oulun kaupunki, kh 19.12.2022, kv 10.10.2022 ja selvitysaineistot mm.:

- Osa C. Arvokkaiden alueiden kehittämisohjeet
- Oulujokivarren rakennusperintö (2005)
- Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma (2012) Suunnittelukeskus Oy.

Kulttuuriympäristön teemayleiskaavaehdotus. Yhdyskuntalautakunta 26.3.2024

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelma (VILMO), 2014. Kh 28.10.2018

Valtatie 22 Oulu - Kajaani: Kehittämisselvitys. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen raportteja 07 / 2024

Perusselvitykset

Oulujokivarsi Pikkarala maisemaselvitys. (2025) Oulun kaupunki.

Madekosken ja Pikkaralan luontoselvitys (2022) maankäyttösuositukseineen. Sitowise Oy.

Suunnitelmat ja niihin liittyvät selvitykset

Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, Pikkarala Oulu (2024) Sitowise Oy.

Pikkaralan asemakaavan liikenneselvitys (2024) A-insinöörit Oy.

Pikkaralan asemakaavan runkomelu- ja tärinäselvitys. (2024) Akukon Oy.

Pikkaralan asemakaava - Liikennemeluselvitys. (2025) Akukon Oy

Sähköverkon suunnitelma

Vesihuollon yleissuunnitelma

Muut selvitykset

Ilmastovaikutusten arviointi

Lapsivaikutusten arviointi

Tiivistelmä

1.5 Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa suunnitellaan Pikkaralan kaupunginosaan tonttitarjontaa asuinrakentamiseen sekä tehokas ja toimiva katuverkko. Samalla alueen viherysteyksiä kehitetään alueen maisemav arvot huomioiden. Tavoitteena on kehittää kylän elinvoimaa ja tukea alueen nykyistä kyläasutusta ja palveluita osoittaen uutta täydentävää asuinrakentamista, samalla turvaten alueen luonto- ja maisema-arvoja.

Samaan aikaan asemakaavan suunnittelun kanssa laaditaan alueen katujen, liikenteen, ympäristön, hulevesien sekä energia- ja vesihuollon yleissuunnitelmat. Asemakaavasuunnittelun lähtökohtana ovat Oulujokivarren osayleiskaavan periaatteet. Suunnittelussa on huomioitu alueen liittyminen ympäröiviin alueisiin, katuihin, reitistöihin ja palveluihin.

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu alueelle kokonaisuudessaan 21650 m² (17500+at4150). Uutta asuinrakentamiselle osoitettua korttelialuetta on yhteensä 13,4 ha, jolle voi sijoittua yhteensä noin 87 asuntoa.

Asemakaavassa on osoitettu uusien erillispientalojen (AO) asuinrakennusoikeutta yhteensä 15600 m² ja at-aluetta 3900 m², yhteensä 19500 m². Uusien AO-tonttien korttelialuetta on 12,8 ha ja tontteja 78 kpl. Uusien AO-tonttien keskiala on 1640 m², ja uusien tonttien rakennusoikeus on yleensä 200+at50 (yht. noin 250 k-m²). Lisäksi asemakaava-alueella on yksi uuden pientalon mahdollistava tontti merkinnällä A/s.

Asuinpientalojen (AP) asuinrakennusoikeutta on osoitettu 900 m², josta at-aluetta 200 m². AP-korttelialuetta on 6230 m², yksi tontti. AP-korttelialueelle sijoittuu laskennallisesti noin 8 asuntoa.

Suunnittelualueella olemassa olevat asuinkäytössä olevat kiinteistöt, yht. 26 tonttia, on osoitettu kaavamerkinnällä AO, erillispientalojen korttelialue tai A, asuinrakennusten korttelialue. Oleville asuinrakennuksille osoitettua korttelialuetta on yhteensä 10 ha. Rakennusoikeutta on yhteensä 7040+at2400 m².

Maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM) on 3,8 ha, sisältäen 2 kpl tontteja, joilla yhteensä 4020 m² rakennusoikeutta.

Koko alueen mitoitusväkiluku on noin 373 asukasta, sisältäen olevien asuinkiinteistöjen (26 kpl) asukasmäärän, 49 hlöä, sekä uusien tonttien (80 kpl) mitoitushenkilöluvun 324 hlöä.

Asemakaava-alueesta palvelurakentamisen korttelialueeksi (P) on osoitettu 3,8 ha, lähivirkistysalueiksi (VL) yhteensä 19,8 ha, maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA) 25,4 ha, maa- ja metsätalousalueeksi 6,9 ha, maa- ja metsätalousalueeksi, jolla erityisiä ympäristöarvoja (MY) 9 ha, katualueiksi 6,2 ha ja mastoalueeksi (EMT) 1650 m².

1.6 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä (liite 2) olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laittamisesta 31.10.2023 § 495 ja asetti sen julkisesti nähtäville 14.11 - 18.12.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 6 lausuntoa ja 17 mielipidettä, jotka on vastineineen koottu Vuorovaikutusraporttiin. Lisäksi Pikkaralan koululla järjestettiin 23.11.2023 tiedotus- ja keskustelutilaisuus alueen asukkaille ja maanomistajille. Tilaisuuteen osallistui 45 henkilöä paikan päällä ja 22 etänä.

1.7 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Lähtökohdat

1.8 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.8.1 Alueen yleiskuvaus

Pikkaralan Vasankangas on maastonmuodoiltaan vaihteleva alue, jonka läpi kulkee ”Vanha Keisarintie”, Vasankankaantie. Asutus keskittyy erityisesti Vasankankaantielle sekä alueen keskellä kohoavaa Vasankangasta kiertävän Vasantien varrelle. Vasantiellä sijaitsee myös Pikkaralan koulu. Vasankankaalla on kylämäistä asutusta hiekkateiden varsilla ja maataloutta. Alueen eteläosaan Kainuuntien ja Vasankankaantien risteykseen sijoittuu entinen huoltoasema, jossa on nykyisin kahvila- ja ravintolatoimintaa. Kyläkuvassa avoimet peltonäkymät ja suljetummat metsäalueet vaihtelevat. Metsät havupuuvaltaista metsää, jotka ovat talouskäytössä tai hoidettuja asutuksen vierusmetsiä.



Kuva 2 Ilmakuva Pikkaralan alueelta.

1.8.2 Luonnonympäristö

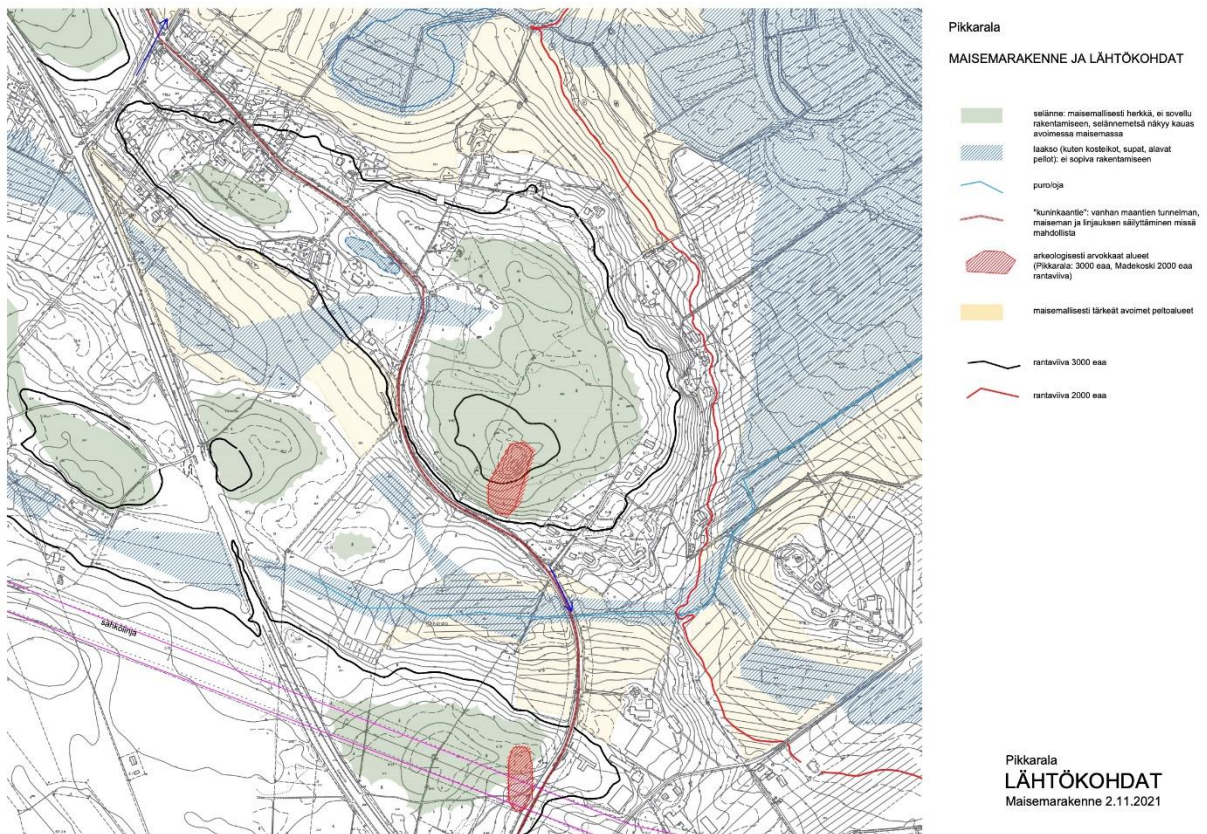
Maisemarakenne

Suunnittelualue on osa Oulujokivarren valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta. Pikkaralan maisemaselvityksen (2025) mukaan hallitseva maisemarakenteen elementti on kaakkoisluode suuntainen drumliiniselänne. Metsäisten selänteiden vedenjakaja-alueet muodostavat maiseman rungon. Alavien viljelyalueiden näkymät Oulujoelle, ja korkeammalla sijaitsevat kangasmetsät tekevät maisemasta vaihtelevan ja luonnoltaan monimuotoisen. Selvitysalueen korkeimman selänteen jyrkkäpiirteistä lounaisreunaa seurailee Vasankankaantie, jolta avautuu alavammille maille kauniit peltonäkymät. Korkeuseroa on selänteen huipulta laakson pohjalla kulkevaan ojaan hieman yli 19 metriä. Selänteen korkein piste on 43,4 m. Jyrkkäpiirteisin reunavyöhyke on kuitenkin selänteen koillispuolella. Drumliiniselänteen rinteille on sijoittunut suurin osa alueen asuinrakennuksista. Laakson alaville ja tasaisille ravinteikkaille

maille on perustettu peltoalueet.

Suunnittelualueen maisemarakenteelle leimallista on selännemetsien sekä avoimien ja laakso-
maisten peltonäkymien vuorottelu. Vasankankaan selännemetsä hallitsee alueen keskipisteenä. Kantatilojen rakennuspaikat ovat perinteisesti sijoittuneet peltoja reunustaville kankaille ja

mäille.



Kuva 3 Maisemarakenne.

Viheralueverkosto

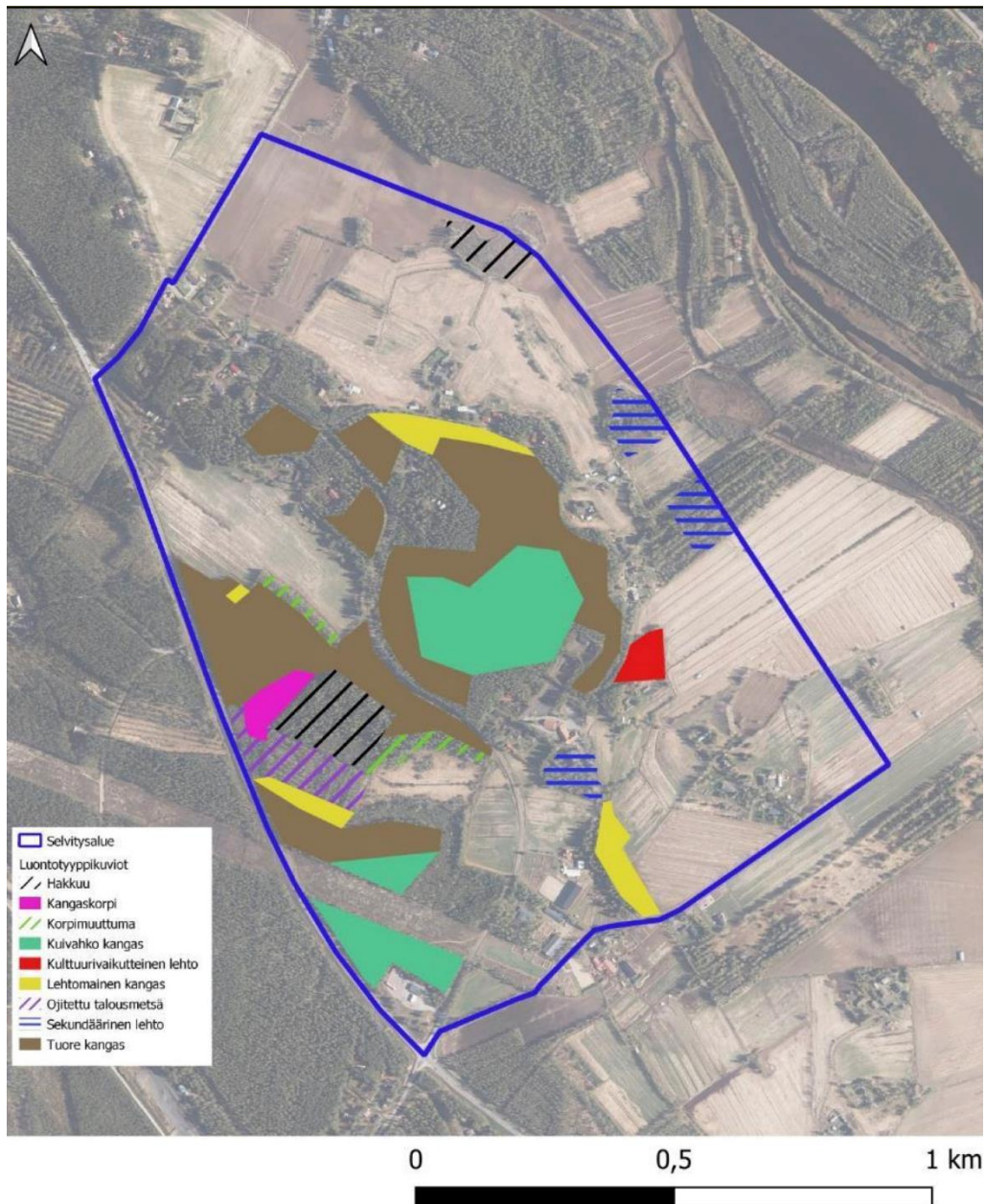
Viheralueverkostossa suunnittelualue kuuluu Oulujokilaakson alueeseen. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus (2014) -raportissa (VILMO) alueelle on osoitettu Oulujoen suuntainen viheryhteystarve sekä huomioitu virtaava vesi ekologisen yhteytenä. Lisäksi on huomioitavina piirteinä nostettu mm. alueen maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo sekä avoimet pelloalueet. Merkittävimpinä ekosysteemipalveluina on huomioitu mm. Veden kierto ja tulvien hallinta.

Luonnonolot

Pikkaralan alueella vallitsevat havupuuvaltaiset kankaat ja viljelykset. Alueen metsät ovat talouskäytössä tai hoidettuja asutuksen vierusmetsiä. Vallitsevina metsätyyppeinä ovat tuoreet ja kuivahkot kankaat. Lehtomaisia kankaita esiintyy vain paikoin eteläosan Hekanahossa ja Vasankanmäen alaosissa. Lehtokasvillisuus rajoittuu muuttuneisiin metsäympäristöihin. Lehtojen lajeja tavataan metsittyneillä pelloilla ja pihareunojen kulttuurivaikutteisissa reunametsissä.

Alueen suot on ojitettu tai muutettu pelloiksi. Ojittamattomina säilyneitä suokuvioita ei ole. Suokasvillisuuden vallitsevia kuvioita esiintyy ainoastaan muutamalla ojiin rajautuvilla pellonreunan suomuuttumilla sekä Kainuuntien varren korpikohteella.

Alueelta ei löydetty kansallisesti haitallisia vieraslajeja. Puutarhakarkulaisena alueella esiintyy keltakurjenmiekkää.



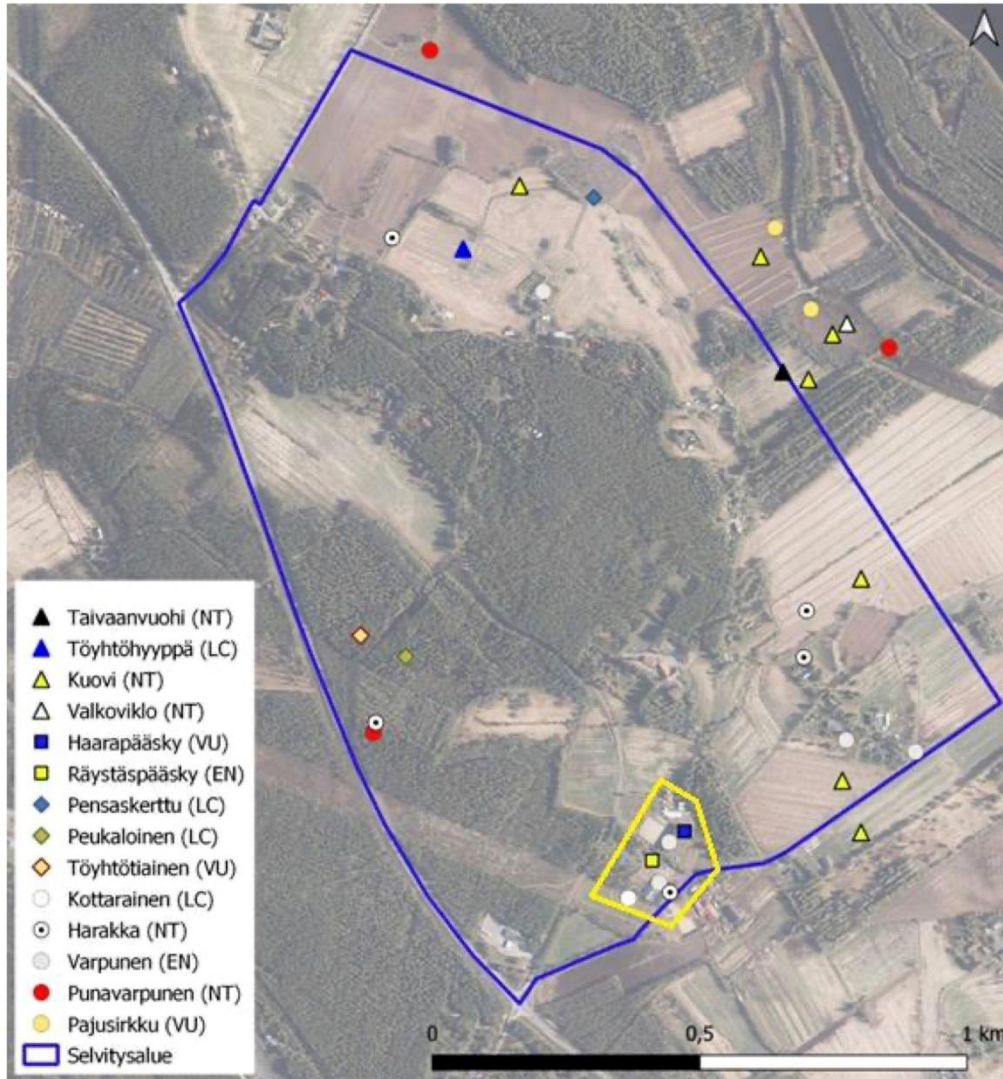
Kuva 4 Pikkaralan alueen luontotyyppikuvio.

Eläinlajisto

Pikkaralan alueella huomionarvoisista lintulajeista kaava-alueella esiintyvät erittäin uhanalaiset (EN) räystäspääsky ja varpunen, vaarantuneet (VU) töyhtötiainen ja haarapääsky ja silmälläpidettävistä (NT) lajeista kuovi, västäräkki, pensaskerttu, harakka, punavarpunen. Eteläosan hevostilan

ympäristö on ainoa linnustoltaan paikallisesti arvokas alue. Petolinnuista alueella pesi varpushaukka.

Luontoselvityksessä suunnittelualueelta tunnistettiin yksi liito-oravalle soveltuva metsikkö. Kyseisen metsikön ympäristöön ei suunnitella uutta maankäyttöä, eikä kyseistä kuviota ole tarkasteltu maastossa. Lisäksi alueen rakennuskannassa voi esiintyä lepakoita. Luontoselvitystä tullaan täydentämään mahdollisten lepakoiden osalta kesällä 2025.



Kuva 5 Pikkaralan alueen huomionarvoiset lintulajihavainnot.

Luonnonympäristön arvot

Luontoselvityksessä alueelta rajattiin paikallisesti arvokkaiksi tai joitakin luontoarvoja käsittäviksi kuvioksi neljä kohdetta. Kohteet käsittävät joitakin arvokkaita luonnonpiirteitä sisältäviä metsäkuvioita sekä yhden kangaskorven.

Selvitysalueelta ei tunnistettu luonnonsuojelulain 29 §, metsälain 10 § tai vesilain 11 § mukaisia luontotyyppejä. Alueella ei havaittu uhanalaisia tai muita huomionarvoisia kasvilajeja.

1.8.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Suunnittelualueella on asutusta erityisesti alueen läpi kulkevan vanhan Oulu-Kajaani-maantien, ns. Keisarintien (nyk. Vasankankaantie) varrella ja ympäristössä sekä alueen keskellä kohoavaa Vasankangasta kiertävän Vasantien varrella. Asutus koostuu erillispientaloista, on ilmeeltään kirjavaa ja eri aikoina syntynyttä. Rakennuspaikat ovat pääosin väljiä ja puustoisia.

Asutuksen lisäksi alueella on maatiloja ja viljeltyjä peltoalueita. Suunnittelualueen eteläosassa on hevostila.

Palvelut

Suunnittelualueella on vain vähän palveluita. Alueen eteläosassa Kainuuntien varressa on entisen huoltoaseman paikalla sijaitseva kahvila-ravintola-kioski. Muita kaupallisia palveluita alueella ei ole. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Maikkulassa 17 km:n päässä ja Muhoksen keskustassa ja Päivärinteellä 15-17 km:n päässä Pikkaralasta.

Alueella on Pikkaralan koulu, jossa on alakouluopetusta. Pikkaralan koulussa opiskellaan yhdysluokissa 1.–3.lk ja 4.–6.lk.

Virkistys ja ulkoilu

Suunnittelualueella ei ole virkistyspalveluita. Vasanmäellä on polkuverkostoa, jota käytetään ulkoiluun. Oulujokea käytetään alueella virkistykseen, kuten kalastukseen ja uintiin, mutta suunnittelualue ei rajaudu Oulujokeen eikä alueelta ole suoria yhteyksiä joenrantaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualuetta on arvioitu rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta mm. 2.vaihemaa-kuntakaavan, Oulujokivarren osayleiskaavan ja ehdotusvaiheessa olevan Kulttuuriympäristön teemayleiskaavan yhteydessä. Maakunnallisesti arvokkaat kohteet on inventoitu 2.vaihemaa-kuntakaavan yhteydessä v. 2015 laaditussa kulttuuriympäristön 2015 inventointiraportissa, paikallisesti arvokkaat kohteet Oulujokivarren osayleiskaavan yhteydessä, ja Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja-
aus on täsmennetty Kulttuuriympäristön teemayleiskaavan yhteydessä. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta arvokkaaksi arvioituista kohteista on laadittu asemakaavan suunnitteluvaiheessa yhdistelmäkartta.

Vasankangas sijoittuu kumpuilevaan maastoon kapeahkolle Kainuuntien ja Oulujoen väliselle vyöhykkeelle. Alueen halki kulkee Oulun ja Kajaanin yhdistänyt vanha maantie, joka valmistui 1600-luvun alkupuolella. Vasankankaantie noudattelee vanhaa tielinjausta, joka on yksi vanhan Keisarintien parhaiten säilyneitä osuuksia Oulussa.

Vasankankaan nauhamainen kylärakenne ja asutuksen sijoittuminen mäen harjanteelle lähelle jokirantaa edustavat Oulujokivarren perinteistä rakentamistapaa. Alueen pääraitilta poikkeaa lyhyitä teitä talojen ja talouskeskusten pihapiireihin ja pidempi Vasantie kiertyy korkean kumpareen ympärille. Tiestö rajautuu paikoin kapeaksi, tiheään puuston reunustamaksi solaksi, välillä maisema avautuu peltoaukeille ja joelle asti.

Suunnittelualueen läpi kulkeva Vasankankaantie (vanha Oulu-Kajaani-maantie, ns. Keisarintie) on Oulujokivarren osayleiskaavassa määritetty Kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tieksi.



Kuva 6 Näkymä Vasankankaantietä pitkin etelään.

Pihapiirit sijoittuvat enimmäkseen pääraitin sekä Vasantien varrelle. Maakunnallisesti merkittäviä perinteistä rakentamistapaa edustavia vanhoja talouskeskuksia ovat erinomaisesti säilynyt

Alavasalan ja Ylivasalan kokonaisuus sekä Vasankangas. Maakunnallista merkittävyyttä on myös Pikkaralan koululla.

Vasankankaan alueelle sijoittuu useita paikallisesti merkittäviä pihapiirejä. Mäkitupa edustaa harvinaista asuin- ja karjarakennuksen yhdistävää jälleenrakennuskauden rakennustyyppiä.



Kuva 7 Mäkituvan asuin- ja karjarakennus ja Vasantietä rajaava kiviäitä.

Maakunnallisesti arvokas Vasankankaan pihapiiri on maisemallisesti merkittävällä paikalla Vasankankaantien ja Kainuuntien välissä. Pihapiiri edustaa 1920-luvun maatilakokonaisuutta. Päärakennus, jossa on jugend-piirteitä, on rakennettu vuonna 1921. Puohi on 1900-luvun alusta, kun taas vaate- ja jyvääitot on rakennettu jo 1800-luvulla. Pihapiirin läheisyydessä on vielä elosuojat/riihi/ruumenhuone 1920-luvulta, paja ja sauna.

Alavasala ja Ylivasala sijaitsevat Vasantien varrella Oulujokeen laskevien peltoaukeiden laidalla. Vasalat ovat maisemallisesti merkittäviä sekä Oulujoelta että Vasantien varrelta ja läheisten talojen pihoilta. Vasalan kahteen pihapiiriin ryhmittyneet rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jonka perinteinen maatilamiljöö on erinomaisesti säilynyt. Kaikissa rakennuksissa on runsaasti alkuperäisiä yksityiskohtia, ja suurin osa rakennuksista on ulkoisesti lähes alkuperäisessä asussaan.

Alavasalan vanha asuinrakennus on tehty useammassa otteessa: vanhin osa on 1700--luvulta ja rakennusta on laajennettu vuonna 1853. Alavasalan päärakennus on vuodelta 1886 ja puohi eli talli- ja aittarakennus on rakennettu vuosina 1852--1874. Pihapiirin läheisyydessä on myös todennäköisesti vuodelta 1886 oleva aitta, entinen 1700--luvulta oleva aitta, joka on nykyisin savusaunana sekä lato 1900--luvun alusta.

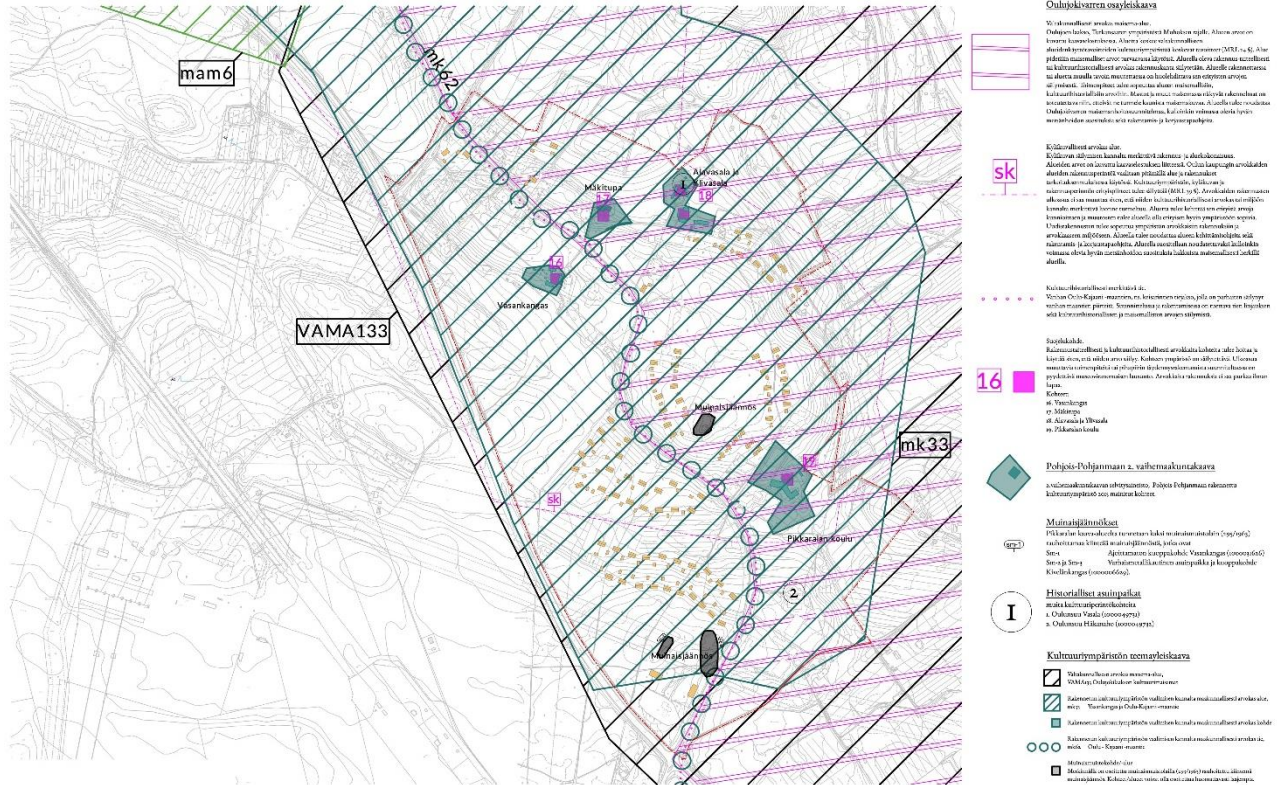
Ylivasalan päärakennus on vuodelta 1890. Pihapiiriä rajaa myös 1700--luvulta oleva pikkupuoli sekä 1900--luvulla rakennettu hirsinavetta. Pihapiirissä on lisäksi poskistaan lovettu otsa--aitta vuodelta 1815 ja 1900--luvun puolivälin tietämillä rakennettu uudempi navetta.

Alavasala ja Ylivasala on laadittu maakunnallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi.



Kuva 8 Ylivasalan ja Alavasalan pihapiiriä.

Pikkaralan koulu on maakunnallisesti arvokkaaksi arvioitu, edustava esimerkki kerroksellisesta koulukokonaisuudesta, jonka osat on rakennettu kiinni toisiinsa. Koulu on rakennettu kolmessa vaiheessa vuosina 1913, 1952 ja 1993. Kukin laajennus edustaa ajalleen tyypillistä arkkitehtuuria, ja ne on sopeutettu olevaan rakennuskantaan hienovaraisesti. Kokonaisuus on säilyttänyt kyläkoulumaisuutensa. Se asettuu luontevasti rinnemaiseen.



Kuva 9 Rakennettu kulttuuriympäristö, yhdistelmäkartta.

Arkeologiset kohteet

Oulujoki on houkuttanut asutusta jo esihistoriallisella ajalla, ja pysyvä asutus on levinnyt Oulujokivarren jo 1300-luvulta lähtien. Suunnittelualueelta on tunnistettu kolme arkeologista kohdetta, joista kaksi sijaitsee Kivelänkankaalla ja yksi Vasankankaalla.

Pikkaralan kaava-alueelta tunnetaan kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, jotka ovat ajoittamaton kuoppakohde Vasankangas (1000031626) sekä varhaismetallikautinen asuinpaikka ja kuoppakohde Kivelänkangas (1000006629). Lisäksi alueella sijaitsee historialliset asuinpaikat Oulunsuu Vasala (1000049731) ja Oulunsuu Häkanaho (1000049732), jotka ovat muita kulttuuriperintökohteita.

Suunnittelualueet on inventoitu viimeksi vuonna 2002 Oulujokivarren inventoinnin yhteydessä, jonka lisäksi alueille on tehty kohdekohtaisia tarkastuksia vuosina 2000 ja 2017. Historiallisen ajan asuinpaikat alueella on kartoitettu Oulun kulttuuriympäristön teemayleiskaavan jokivarsien

historiallisen ajan asuinpaikkojen arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2023. Museo on tarkistanut asemakaavaa varten vuonna 2024 muinaisjäännösten tilanteen.

Liikenne

Valtatie 22 Oulu-Kajaani kehittämisselvityksen (ELY raportteja 12/2024) mukaan suunnittelualue kuuluu Euroopan laajuiseen TEN-T verkkoon. Kehittämisselvityksessä on muodostettu vt 22 tavoitetilanne ja osoitettu toimenpiteet sen saavuttamiseksi. Kaava-alueen kohdalle on esitetty mm. Pikkaralan liittymään liittymän porrastaminen (10) sekä jalankulun ja pyöräilyn alikulun rakentaminen. Muut toimenpiteet koskevat vt 22:n levennystarvetta ja ohituskaisparin rakentamista sekä Oulu-Muhos jalankulun ja pyöräilyn väyläverkon yhdenmukaistamista ja parantamista. Kaava-alueen kohdalla vt 22 poikkileikkaus on esitetty tavoitetilanteessa 3 kaistaiseksi (2+1).

Suunnittelualueen läpi Vasankankaantiella kulkee nykyisin pyöräilyn aluereitti Muhoksen ja Oulun välillä. Oulun seudun pyöräiliikenteen pääverkko 2040 (ei lainvoimainen) mukaan Vasankankaantie tulisi toimimaan jatkossa pääreitteinä. Lisäksi Kainuuntiella on pääreitin yhteystarve. Nykyiset kävelyn ja pyöräilyn reitit sijoittuvat ajoradan reunoille, eikä erottelua ole toteutettu. Vt 22 kuuluu välillä Oulu-Muhos Oulun seudun pyöräilyn pääverkkoon. Eurovelo 11 –reitti kulkee vt 22 pitkin Kajaanista Ouluun. (Vt 22 Oulu-Kajaani kehittämisselvitys).

Suunnittelualueen läheisyydessä lähimmät joukkoliikenteen pysäkit, joiden kautta Oulun keskustan ja Muhoksen väliset linja-autoreitit kulkevat, sijaitsevat Vt 22 Kainuuntiella. Suunnittelualueen kohdalla sijaitsee Kainuuntiella kolme pysäkiparia n. 0,5 -1 km:n välein. Vasankankaantielta ei ole yhteyttä yhteyttä suunnittelualueen keskivaiheen pysäkeille. Kaksi muuta pysäkiparia sijaitsevat Vasankankaantien ja Kainuuntien liittymissä. Linja-autopysäkeille ei ole turvallista jalankulku-yhteyttä kaava-alueelta. Vasankankaantie ei ole nykyisin joukkoliikennereitti, vaikka Vasankankaantiella on kuitenkin nykyisin muutamia linja-autopysäkkejä (Vasantien päiden molemmat liittymät ja Vasankankaantie-Pukintie risteys).

Kaava-alueen sijainti on moottoriajoneuvoliikenteen näkökulmasta liikenteellisesti erinomainen. Ajoneuvoliikenteen kulku alueelle on Kainuuntien ja Vasankankaantien kautta. Kainuuntie kulkee suunnittelualueen eteläpuolitse ja on valtatie (Vt 22). Vasankankaantie kulkee Kainuuntien pohjoispuolitse Kainuuntien suuntaisesti ja on toiminnalliselta luokaltaan yhdystie. Vasankankaantiehen liittyy lisäksi useita yksityisteitä.

Vasankankaantie on mutkitteleva ja mäkinen soratie, joka on osayleiskaavassa määritetty Kultuurihistoriallisesti merkittäväksi tieksi (ns. Keisarintien tiejakso). Suunnittelussa ja rakentamisessa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä. Yksi alueen muinaismuistokohteista sijaitsee Vasankankaantien kohdalla.

Melu

Suunnittelualueelle on laadittu liikennemeluselvitys Akukon Oy:n toimesta. Kainuuntie on alueen hallitseva melulähde, jonka lisäksi alueella on myös pieni määrä alueen sisäistä liikennettä, joka aiheuttaa melua. Suunnittelualueella ei ole meluntorjuntarakenteita.

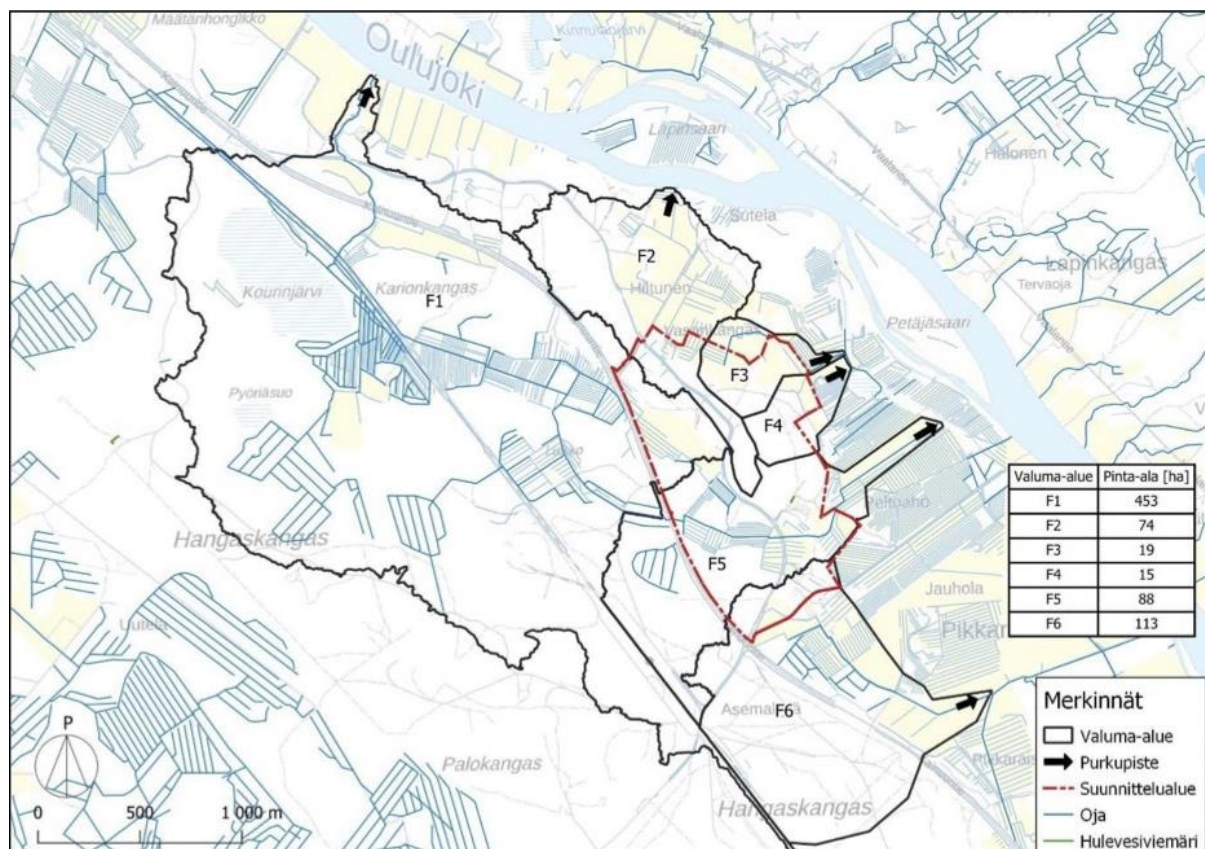
Runkomelu ja tärinä

Suunnittelualue sijaitsee Oulu–Kontiomäki-radan läheisyydessä, joten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinäolosuhteet alueella tulee selvittää. Akukon Oy:n laatimassa runkomelu- ja tärinäraportissa runkomelua ja tärinää on mallinnettu alueella laskennallisesti.

Runkomelun riskialue asuinrakennusten osalta ylittää noin 165 metrin ja tärinän riskialue resonanssitilanteessa noin 93 metrin päähän radasta. Runkomelun riskialue asuinrakennuksille laajenee noin 220 metrin etäisyydelle radasta, mikäli rakennukseen suunnitellaan kelluvia lattiarakenteita, jotka voivat vahvistaa runkomelua. Pikkaralan koko kaavoitettava alue sijaitsee näitä etäisyyksiä kauempana junaradasta, joten raideliikenteen runkomelua ja tärinää ei tarvitse huomioida alueen asemakaavoituksessa.

Hulevedet

Suunnittelualue kuuluu Oulujoen valuma-alueeseen. Nykytilassa suunnittelualue on haja-asutus- aluetta, josta pääosa on metsä/viheraluetta sekä peltoa. Nykytilassa hulevedet imeytyvät maaperään tai ne johdetaan avo-ojissa kohti Oulujokea. Suunnittelualue ei ole hulevesiviemäriä. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsee ojitusyhteisön oja.



Kuva 10 Valuma-aluejako.

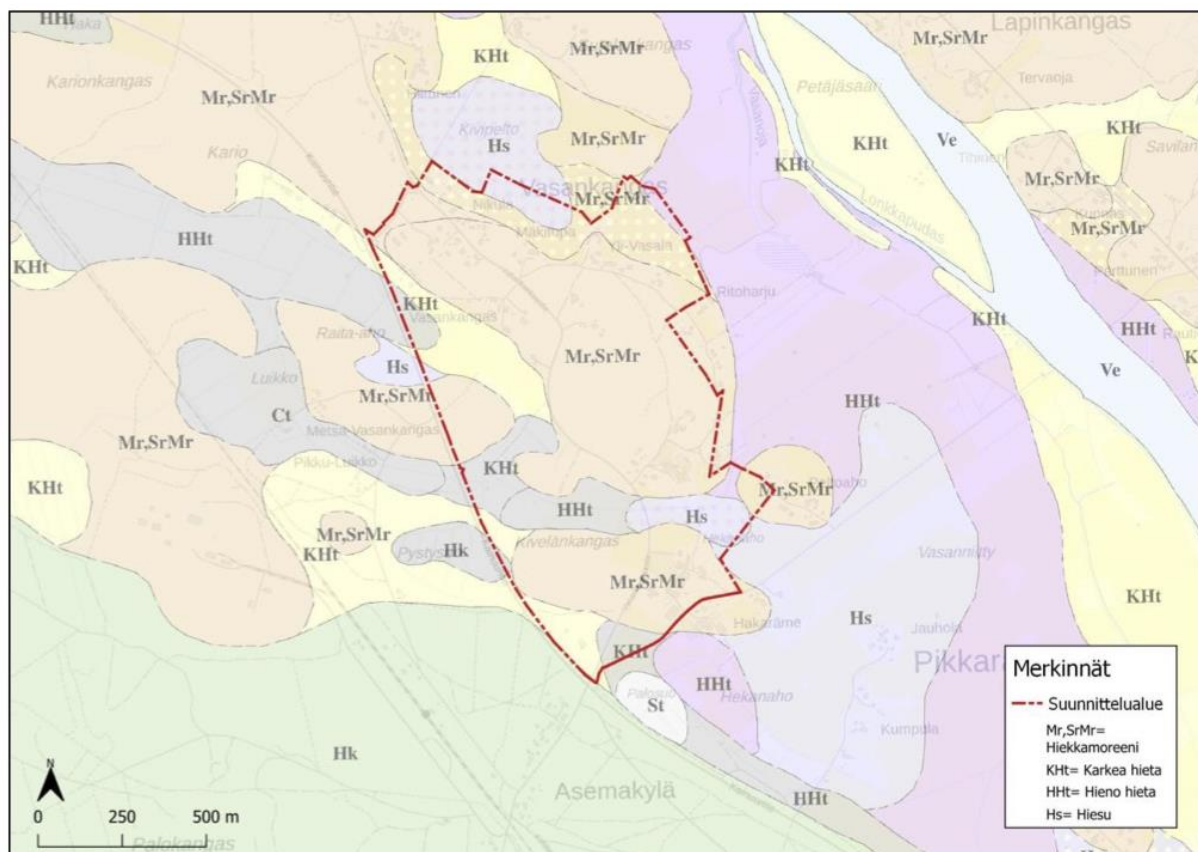
Tekninen huolto, vesihuolto, sähköverkko

Alueella toimii Pikkaralan vesiosuuskunta, joka jakaa Oulun veden toimittamaa Hangaskankaan pohjavettä vettä vesiosuuskunnan jäsenten kiinteistöihin verkostonsa kautta. Verkosto kulkee osin kiinteistöjen alueella ja osin tieverkkoa myötäillen, ja kapasiteetti on riittävä myös uutta rakentamista ajatellen. Alueella ei ole jätevesiverkostoa. Alueella on kaupungin ylläpitämä katuvalaistus. Alueella on Oulun energian muutamia vuosia sitten saneerattu sähköverkko; alueelle on rakennettu tuolloin uusia peltipintaisia puistomuuntamoita.

Maaperä

GTK:n maaperäkartan perusteella suunnittelualueen maaperä on vaihtelevaa. Pääosin maaperä on hiekkamoreenia ja karkeaa hietaa. Pohjamaalajeina esiintyy lisäksi hienoa hietaa sekä hiesua ja pintamaalajeina saraturvetta sekä hienoa hietaa.

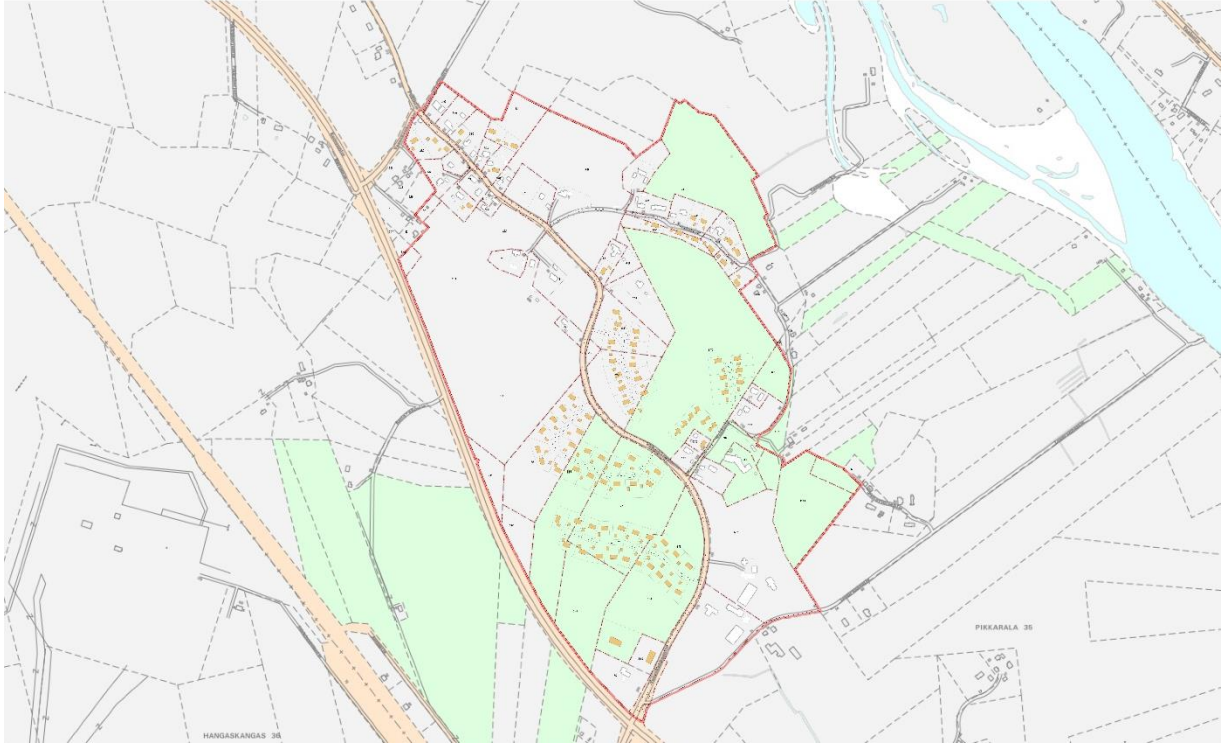
GTK:n happamien sulfaattimaiden kartta-aineiston perusteella suunnittelualueella on hyvin pieni tai kohtalainen todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiselle.



Kuva 11 Suunnittelualueen maaperä (GTK maaperäkartta).

1.8.4 Maanomistus

Alue on osin Oulun kaupungin omistuksessa, ja alueella on useita yksityisiä maanomistajia. Suunnittelualueen rajaava Kainuuntie (vt22) sekä suunnittelualueen läpi kulkeva Vasankankaantie ovat valtion omistamia tiealueita. Hankkeessa laaditaan maankäyttösopimuksia.



Kuva 12 Maanomistuksen jakautuminen alueella. Oulun kaupungin maanomistus on esitetty vihreällä, yksityinen maanomistus harmaalla ja valtion maanomistus oranssilla.

1.9 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat ja päätökset

1.9.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VN 14.12.2017) tavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvaroja sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

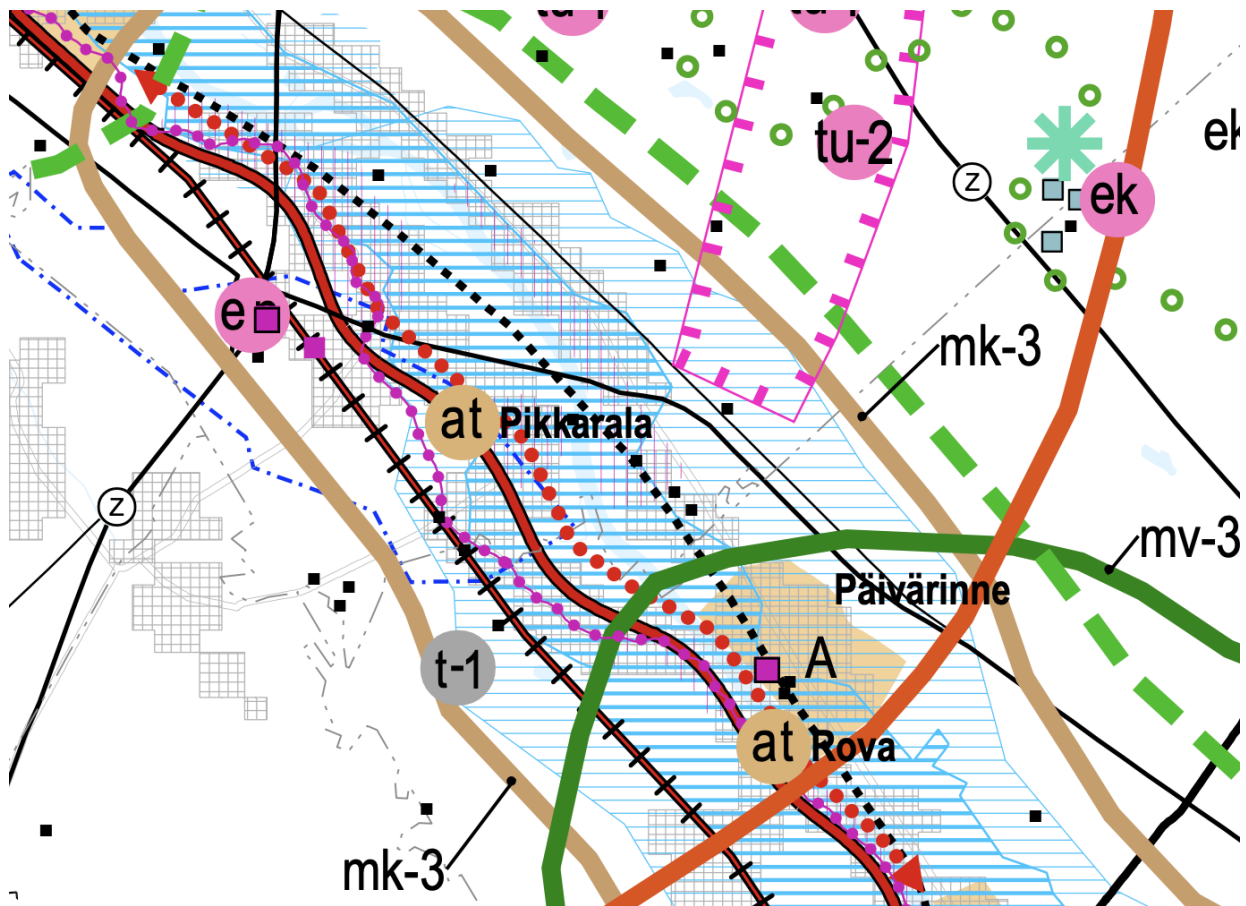
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa. Tavoitteet velvoittavat mm. luomaan edellytykset vähähii- liselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen; vahvistamaan yhdyskuntarakenteen eheyttä; edistämään palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta sekä edistämään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA) ovat Suomen maaseudun edustavimpia kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Pikkarala sisältyy Oulujokilaakson kulttuurimaisemat –alueeseen, joka on määritetty VAMA-alueeksi. Oulujokilaakson kulttuurimaiseman arvokkaita erityispiirteitä ovat kumpuilevat avoimet viljelyalueet, maisemassa maamerkeinä erottuvat vanhat rakennukset ja pihapiirit sekä viljelyalueille ja jokimaisemaan avautuvat näkymät.

Kaava-alueella sijaitsee myös Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) -kohde Keisarintie, joka on rakennettu 1600-luvulla yhdistämään Kajaanin ja Oulun linnoja.

1.9.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa koko Pohjois-Pohjanmaan kattava maakuntakaava. Maakuntakaava on uudistettu ja hyväksytty kolmessa vaiheessa. Suunnittelualueen kannalta näistä merkittävin on Maakuntavaltuuston 7.12.2016 § 20 hyväksymä Pohjois-Pohjanmaan 2.vaihemaakuntakaava, jossa maakunnan alueidenkäyttöä on käsitelty mm seuraavien teemojen osalta: maaseudun asutusrakenne, kulttuuriympäristöt ja virkistys- ja matkailualueet. Maakuntakaavassa on osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja muinaisjäännökset. Valtakunnallisesti arvokkaat maisemat ja rakennetun kulttuuriympäristön alueet on 2.vaihemaakuntakaavassa osoitettu voimassa olevien valtioneuvoston päätösten mukaisesti, ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet 2.vaihemaakuntakaavan selvityksine aineistoiksi laadittujen päivitysinventointien perusteella. Selvityksine aineistoissa on mainittu seuraavat kohteet:



Kuva 13 Ote maakuntakaavasta.

Pohjois--Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 (Inventointiraportti 2016), suunnittelu-
alueelle sijoittuvat kohteet:

- Alavasala ja Ylivasala sijaitsevat Vasantien varrella Oulujokeen laskevien peltoaukeiden laidalla. Pihapiirien rakennukset ovat 1700-1900 -luvulta. Maakunnallisesti arvokas kohde, MRKY2015: R,M,S.
- Mäkitupa, 1953 rakennettu asuin-karjarakennus, sijaitsee rinteessä Vasantien varrella. Vasantien varrella tonttia rajaa kivimuuri. Paikallisesti arvokas kohde, MRKY2015: R,M,S.
- Pikkaralan koulu ja piharakennus. Koulu on rakennettu kolmessa vaiheessa vuosina 1913, 1952 ja 1993. Maakunnallisesti arvokas kohde, MRKY2015: R.
- Vasankankaan 1920-luvun maatilakokonaisuus on maisemallisesti merkittävällä paikalla Vasankankaantien ja Kainuuntien välissä. Maakunnallisesti arvokas kohde, MRKY2015: R,M.

Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla (Pohjois-Pohjanmaan liiton julkaisu B:86), suunnittelualueelle sijoittuvat kohteet:

- Oulujoen suun kulttuurimaisema, maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema. *Maisema-alue tukeutuu historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen Oulujokeen. Heikkilänkaan ja Kärpän tienoilla jokivarren maisemat alkavat muuttua avoimiksi viljelysmäiksi. Yläjuoksun talonpoikaisten pihapiirien, niitä ympäröivien peltujen ja metsäisten ranta-alueiden ketju ulottuu Vasankankaalta kohti kaupunkia aina Oulujoen pappilaan asti.*

1.9.3 Uuden Oulun yleiskaava

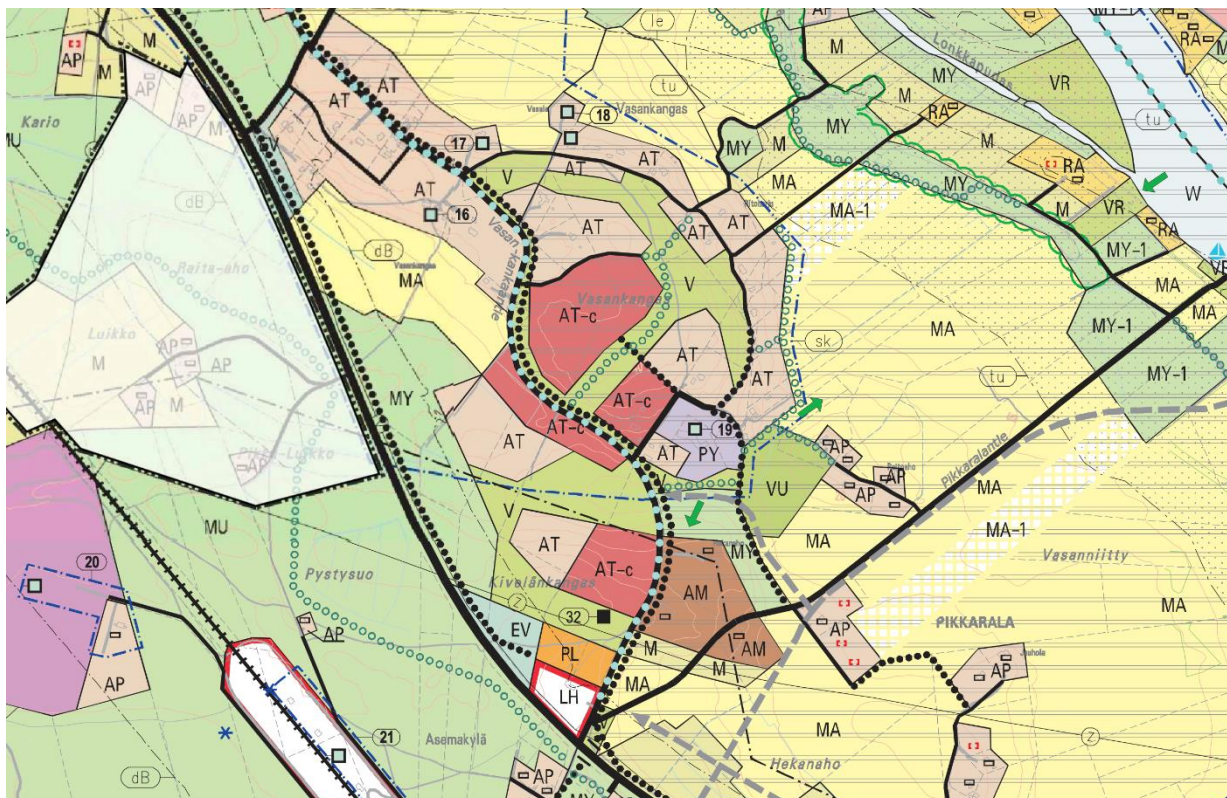
Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.4.2016 § 25 hyväksymä Uuden Oulun yleiskaava (Kaavanumero 564-2011/1)

Pikkarala kuuluu yleiskaavassa Make-1-vyöhykkeeseen, eli maaseutuasumisen kehittämisvyöhykkeeseen, joka muodostuu osin taajamoituneista ja ympäröivää maaseutua tiiviimmistä kyläalueista lähiympäristöineen, joilla on merkittävää tai kohtalaista rakentamisen ohjaustarvetta. Vyöhykettä kehitetään erityisesti maaseutumaisen asumisen ja maaseutuelinkeinojen ympäristönä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää toimintojen yhteensovittamiseen, maaseutuelinkeinojen toimintamahdollisuuksien turvaamiseen, liikenneturvallisuuteen ja kevyen liikenteen turvallisiin yhteyksiin alueen sisällä ja lähimpään keskukseen, rantojen ja vesistöjen yleisen virkistyskäytön edistämiseen, kylien ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä rakennetun ympäristön ja luonnon ympäristön arvojen säilymiseen. Uusien rakennuspaikkojen määrä sovitetaan maaseutu ympäristöön, kyläkuvaan ja maisemaan sekä palveluiden saavutettavuuteen ja käyttöasteeseen. Vyöhykkeen rakentamista ohjataan yksityiskohtaisilla osayleiskaavoilla. Asuinrakentamisesta ei saa aiheutua kunnalle kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.

Pikkaralan Jyränkankaalle on osoitettu merkintä AT, kylä. Merkinnällä on osoitettu kylät, jotka toimivat ympäröivän maaseudun asutuskeskittyminä ja keskuksina. Kyliä kehitetään niiden ominaispiirteet säilyttäen. Keskeisten kyläalueiden suunnittelussa ja uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa tulee erityisesti ottaa huomioon kyläkuvan parantaminen ja liikenneturvallisuus. Kaupunkikehittämisvyöhykkeen läheisten kyläalueiden kehittäminen ei saa aiheuttaa haittaa asemakaava-alueiden tarkoituksenmukaiselle toteutumiselle. Make-1-kehittämisvyöhykkeellä keskeisille kyläalueille voidaan tarvittaessa laatia asemakaava rakentamisen ohjaamiseksi. Alue sisältyy Ahmonsuon lentopaikan lentoliikenteen estevapaaseen vyöhykkeeseen, ja vyöhykkeelle tulevista tavanomaista korkeammista rakennushankkeista on neuvoteltava liikenteen turvallisuusviraston kanssa. Osa suunnittelualueesta on merkitty pohjavesialueeksi.

Suunnittelualue on yleiskaavassa kokonaisuudessaan osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi, valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-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. Vasankankaantie 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 Kivelänkankaalle on merkitty yksi muinaismuistolaila (295/63) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös, jonka ympäristön kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty muinaismuistolain nojalla. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Kuva 14 Ote osayleiskaavasta (täytäntöönpanokartta 19.12.2022).

1.9.4 Oulujokivarren osayleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.10.2022 § 85 hyväksymä Oulujokivarren osayleiskaava. 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 kaksi tiiveinten kyläkeskusten aluetta asemakaavoitettavaksi, joista Pikkarala on toinen. Tärkeänä osayleiskaavan sisältönä ovat alueen arvot ja niiden osoittaminen; Oulujokivarsi on suurelta osalta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, ja alueella on laajasti arvokkaita maisemapeltoja sekä arvokasta rakennuskantaa. Pikkaralan suunnittelualue on osayleiskaavassa merkitty kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Osayleiskaavassa valtaosa alueesta on osoitettu merkinnällä AT, Kyläalue. Alue on varattu pääasiassa erillispientaloille ja alueelle voi tarpeen mukaan sijoittaa myös muuta maankäyttöä kuten palveluita ja viheralueita. Kyläkeskusalueeksi, AT-C, on varattu alueita Vasankankaalta Pikkaralan koulun läheltä. Kyläkeskusalue on tarkoitettu pääasiassa asuinpientaloille kuten pienkerrostaloille, rivitaloille, kytketyille pientaloille ja tiiviisti toteutettaville erillispientaloille. Alueen rakentamisen tulee muodostaa riittävän yhtenäinen ja tiivis kyläkeskus. AT-C-alueelle voi tarpeen mukaan sijoittaa myös muuta maankäyttöä kuten palveluita ja viheralueita. Pikkaralan koulun alue on osoitettu merkinnällä PY, julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Lisäksi alueelle on osoitettu viher- ja virkistysalueita (V, VU), maisemallisesti arvokkaita maatalousalueita (MA) sekä maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Hekanahon tila Vasankankaantien varrella on osoitettu Maatalojen talouskeskusten alueeksi (AM). Kainuuntien ja Vasankankaantien risteyksessä oleva alue on osoitettu huoltoasema-alueeksi (LH) ja kaupallisten lähipalvelujen alueeksi (PL).

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie

Suunnittelualueen läpi kulkeva Vasankankaantie on osayleiskaavassa määritetty Kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tieksi. Kyseessä on vanhan Oulu-Kajaani-maantien, ns. keisarintien tiejakso, jolla on parhaiten säilynyt vanhanmaantien piirteitä. Suunnittelussa ja rakentamisessa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.



Kuva 15 Ote kartasta vuodelta 1876. Oulujoen suuntaisesti kulkeva ns. Keisarintie on merkitty punaisella.

Kyläkuvallisesti arvokas alue

Lähes koko suunnittelualue eteläisintä osaa lukuun ottamatta on osayleiskaavassa osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Osayleiskaavan kaavaselostuksen liitteenä olevassa Arvokkaiden alueiden kehittämisohjeen Vasantien raitin suunnittelusuosituksissa esitetään muun muassa, että Vasankankaan eteläselänteille ja koulun läheisyyteen, sekä entiselle pellolle tuleva uusi asunto-alue suunnitellaan ja toteutetaan yhtenä kokonaisuutena, niin että siitä muodostuu omaleimainen, tiivis ja kylämäinen alue sisäisine raitteineen. Vasankaan pohjoisrinteen avoimeen maisemaan avautuvat rinteet jätetään rakentamatta, samoin lakialue. Ne muodostavat koko aluetta palvelevan vihervyöhykkeen.

Suojelukohteet

Suunnittelualueelle sijoittuu useita osayleiskaavassa rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettuja suojelukohteita ja muinaismuistokohteita. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojelukohteita osayleiskaavassa ovat Vasankangas, Mäkitupa, Alavasala ja Ylivasala sekä Pikkaralan koulu.

Oulujokivarren osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu kattavasti alueen rakennusperintöä ja kulttuurimaisemaa koskevia selvityksiä ja ohjeita.

1.9.5 Kulttuuriympäristön teemayleiskaava

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 26.3.2024 § 143 asettaa Kulttuuriympäristön teemayleiskaavan ehdotuksena nähtäville. Yleiskaavan tavoitteena on kuvata kaupungin monimuotoista kerroksellista kulttuuriympäristöä ja tukea kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Laadittava kaava tarkentaa Uuden Oulun yleiskaavaa päivittäen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sekä ajantasaistaen paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt nostaen esiin myös modernin rakennuskannan arvot.

Kulttuuriympäristön teemayleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuvat seuraavia kohteita

- Oulujokilaakson kulttuurimaisemat, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA133).
- Oulu-Kajaani –maantie, rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas tie (mk62).
- Vasankangas, rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas alue (mk33).

1.9.6 Voimassa olevat asemakaavat

Alue on asemakaavoittamatonta.

1.9.7 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017. Alue ei ole rakennuskiellossa. Rakentamista rantavyöhykkeelle ja -alueelle rajoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §, ja rakentamista rantavyöhykkeen ulkopuolella rajoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §.

1.9.8 Oulujokivarren rakennustapa- ja korjausohjeet

Oulujokivarren rakennustapaohjeet (Oulun kaupunki, Hirviniemi & Männikkö Oy 2007) käsittävät johdannon, yleiset rakennustapaohjeet (Osa A), yleiset korjaustapaohjeet (Osa B) sekä arvokkaiden alueiden kehittämisohjeet (Osa C). Ohjeiden avulla on tarkoitus ohjata rakentamista siten, että alueiden erityiset arvot säilyvät. Ohjeet täydentävät yleiskaavaa ja antavat suosituksia asemakaavoitusta varten. Arvokkaiden alueiden kehittämisohjeet koskevat mm. Konttisentien ympäristöä.

1.9.9 Kaupunkistrategia Oulu 2030

Kaupunginvaltuusto päätti 29.4.2024 §35 Oulun kaupunkistrategiasta, jonka mukaan Oulun arvot ovat rohkeus, reiluus ja vastuullisuus. Oulu edistää älykkäästi kestävästä elämäntapaa ja Oulussa jokaisella on mahdollisuus elää terveellistä ja turvallista elämää. Kaupunkistrategiassa on strategisia tavoitteita liittyen ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, kestävästä kaupunkirakenteeseen ja luonnonläheiseen kaupunkiin.

1.9.10 Valtatietä koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Valtatie 22 Oulu - Kajaani: Kehittämisselvityksessä (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 07/2024) on muodostettu kattava nykytila-analyysi suunnittelualueesta, alueen nykytilasta sekä alueen elinkeinoelämästä ja toimintaympäristöstä. Näiden lisäksi selvityksessä on luotu tulevaisuusorientoitunut valtatie 22 tavoitetila vuodelle 2050. Raportin Oulu-Muhos -suunnittelujakso koskee asemakaavan suunnittelualueita.

1.9.11 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Valtio (maanmittauslaitos) ylläpitää kiinteistörekisteriä kaava-alueen ulkopuolella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

1.9.12 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 3.9.2024.

1.9.13 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 mailleensyntyvien tonttien osalta.

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

1.10 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti keskeisille kyläalueille voidaan tarvittaessa laatia asemakaava rakentamisen ohjaamiseksi. Oulujokivarren osayleiskaavassa on osoitettu kaksi tiiveimmän kyläkeskuksen aluetta asemakaavoitettavaksi, joista Pikkarala on toinen.

1.11 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 31.10.2023 § 495.

1.12 Osallistuminen ja yhteistyö

1.12.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan 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.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttöyksikkö
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / liikenne
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- 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/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys
- Alueen yksityiset tiekunnat
- Pikkaralan kyläyhdistys
- OiVa, Oulun nuoret vaikuttajat

1.12.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 14.11 - 18.12.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 6 lausuntoa ja 17 mielipidettä. Pikkaralan koululla järjestettiin 23.11.2023 tiedotus- ja keskustelutilaisuus alueen asukkaille ja maanomistajille.

Työtä ohjaamaan on perustettu 22.9.2023 ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista kaavoitus, kadut ja liikenne sekä maa ja mittaus, Oulun rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Oulun vesi, Pikkaralan vesiosuuskunta ja Oulun Energia.

1.12.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

1.13 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan laatimista säätelee maankäyttö- ja rakennuslain 54 §: ”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. [...] Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole

perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”

1.13.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on kehittää kylien elinvoimaa ja tukea alueen nykyistä kyläasutusta ja palveluita osoittaen uutta täydentävää asuinrakentamista, samalla turvaten alueen luonto-, maisema- ja rakennetun kulttuuriympäristön-arvoja. Työ pohjautuu Oulujokivarren osayleiskaavan periaatteisiin. Alustava aikataulutavoite on, että maankäyttösopimukset ja asemakaava olisivat valmiina vuonna 2026.

Asumista koskevat tavoitteet

Asumista koskevat tavoitteet pohjautuvat pääasiassa yleiskaavaan. Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja asutusta vahvistetaan. Alueelle pyritään muodostamaan uusia tontteja ja edistämään olemassa olevien tonttien lisärakentamista.

Kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskevat tavoitteet

Kulttuuriympäristön arvot on osoitettu mm. maakuntakaavassa ja yleiskaavassa. Arvot perustuvat alueen maisemaan, kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön suhteeseen, historiaan ja rakennusperintöön. Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa ja rakennusperintöä tulee vaalia siten, että ympäristön arvokkaat piirteet säilyvät. Muutosten tulee sopeutua ympäristöön.

Teknisiä verkostoja koskevat tavoitteet

Alue viemäroidään vesihuoltoverkon toteutuksen yhteydessä. Uudet vesi- ja sähköhuollon verkostot suunnitellaan pääasiassa katujen yhteyteen.

Alueen maankäyttö tulee jatkossakin olemaan niin väljää, ettei kaukolämmön rakentamiseen va-
rauduta.

1.14 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

1.14.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Suunnittelualueesta laadittiin kaksi alustavaa maankäyttövaihtoehtoa, ”Väljä” ja ”Tiivis”. Molempien vaihtoehtojen perustana oli maankäytön sijoittuminen Oulujokivarren osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Suurimmat erot vaihtoehtojen välillä liittyivät maankäytön tehokkuuteen.

Molemmissa vaihtoehtoissa alueelle osoitetaan täydennysrakentamista erillispientalotonteille (AO), joista osa toteutetaan täydennysrakentamisena olevia rakennuspaikkoja lohkomalla. Lisäksi vaihtoehdossa "Tiivis" on esitetty kaksi asuinpientalokorttelia (AP) yhtiömuotoiseen asumiseen. Vaihtoehdossa "Tiivis" Vasankankaalle on esitetty laajemmin rakentamista kuin vaihtoehdossa "Väljä". Vaihtoehdossa "Väljä" alueelle sijoittui noin 82 asuntoa ja vaihtoehdossa "Tiivis" noin 119 asuntoa.



Kuva 16 Vaihtoehto "Väljä".



Kuva 17 Vaihtoehto "Tiivis".

Liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne ohjautuu molemmissa vaihtoehdossa samoin periaattein. Ajoneuvoliikenne ohjataan alueelle Kainuuntieltä kahden Vasankankaantien liittymän kautta.

Alueelle rakentuu kolme täysin uutta tonttikatua.

Ympäristö, luonto ja maisema

Rakentamista on osoitettu Oulujokivarren osayleiskaavan mukaisille paikoille niin, että maisemallisesti arvokkaat peltoaukeat jätetään avoimiksi. Vasankankaan lakialue jää osin rakentamiselta vapaaksi. Vaihtoehdossa "Väljä" Vasankangasta rakennetaan vähemmän laajalti. Paikallisesti arvokkaaksi määritetyille kasvi- ja lintualueille ei osoiteta muuttuvaa maankäyttöä.

Viheryhteys Vasankankaan yli säilyy molemmissa vaihtoehdossa.

Ulkoilualueet ja virkistysreitit

Suunnittelualueelle ei osoiteta kummassakaan vaihtoehdossa rakennettuja virkistysreittejä. Vasankankaan alueella kulkee polkuverkostoa, joka säilyy käytössä jatkossakin alueen muuttuessa virkistysalueeksi. Vasankankaan yli kulkee viher- ja virkistysyhteys.

Hulevedet

Molemmissa vaihtoehdossa läpäisemättömän pinnan määrä alueella tulee lisääntymään, minkä myötä alueella muodostuvien hulevesien määrä kasvaa jonkin verran nykytilanteesta.

1.14.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Hajarakentamisen seurauksena taajamoituneen suunnittelualueen käyttö selkiytyy molemmissa vaihtoehdossa ja alueen rakennetun kulttuuriperinnön arvoja turvataan. Yhdyskuntarakenne tiivistyy, ja alueen luonne muuttuu hajarakentamisalueesta kohti suunniteltua pientalovaltaista asuinalueita. Vaihtoehdossa "Tiivis" yhdyskuntarakenne tiivistyy ja maankäyttö tehostuu hieman enemmän kuin vaihtoehdossa "Väljä".

Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Asemakaava-alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Vanhan, maakunnallisesti arvokkaan Keisarintien linjaus säilyy Vasankankaantiellä molemmissa vaihtoehdossa. Kuitenkin uusilla katurakenteilla on vaikutuksia arvokkaaksi arvotettuun kyläkuvaan.

Alueen maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennukset sekä maisemapeltojen ja metsien jaksot säilyvät molemmissa vaihtoehdossa. Vasankankaan maisemallisesti arvokkaan ja näkyvän

lakialueen läheisyyteen osoitetaan molemmissa vaihtoehtoissa rakentamista, mutta vaihtoehdossa "Tiivis" rakentamista on laajemmin.

Vaikutukset asumiseen ja väestönkehitykseen

Vaihtoehto "Tiivis" sisältää hieman enemmän asuntorakentamista ja mahdollistaa suuremman väestömäärän alueella kuin vaihtoehto "Väljä". Vaihtoehdossa tiivis on esitetty erillispientalojen (AO) lisäksi asuinpientalojen aluetta (AO).

Vaikutukset palveluihin

Vaihtoehdot eivät eroa merkittävästi vaikutuksiltaan palveluihin. Tiiviimpi vaihtoehto mahdollistaa hieman laajemman väestöpohjan ja kysynnän palveluille. Alueelle ei esitetä kummassakaan vaihtoehdossa uusia palveluita, vaan palvelut sijoittuvat pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle.

Liikenne

Vaihtoehdot eivät eroa merkittävästi liikenteellisiltä vaikutuksiltaan. Vaihtoehdossa "Tiivis" on enemmän uutta asutusta, mikä tuottaa hieman enemmän uutta liikennettä kuin vaihtoehto "Väljä".

Vaikutukset kunnallistekniikan kustannuksiin

Alueella on ennestään haja-asutusta, joten molemmissa vaihtoehtoissa rakennettavat katupituiset ja muu infra ovat suuria suhteessa uuden rakentamisen määrään. Vaihtoehto "Tiivis" sisältää enemmän uutta rakentamista, joten se on kustannuksiltaan suhteessa edullisempi.

Vaikutukset luontoon ja elämistöön

Vaihtoehdot eivät eroa merkittävästi vaikutuksiltaan luontoon ja elämistöön. Luontoselvityksessä tunnistetut paikallisesti arvokkaat luontokohteet on huomioitu molempien vaihtoehtojen maankäytössä säästämällä ne rakentamiselta.

Vaikutukset ulkoilualueisiin ja virkistysreitteihin

Vaihtoehdot eivät eroa merkittävästi vaikutuksiltaan ulkoilualueisiin tai virkistysreitteihin.

1.14.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdot "Tiivis" ja "Väljä" poikkeavat toisistaan lähinnä uuden rakentamisen sijoittelun osalta. Vaihtoehto "Väljä" perustuu kokonaan erillispientalotontteihin, kun taas vaihtoehdossa "Tiivis" on myös asuinpientalojen (AP) korttelialuetta.

1.14.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkosuunnitteluun valittiin vaihtoehto "Väljä" (työpalaveri 14.9.2023). Maisemallisesti arvokkaan Vasankankaan lakialueen selännemetsään sijoittuu valitussa vaihtoehdossa vähemmän

uudisrakentamista. Vaihtoehdossa "Väljä" alueelle suunnitellut uudet AO-tontit ovat kooltaan suurempia, n. 1600-1700 m² ja siten ympäröivään rakennuskantaan paremmin sopivia. Uudisrakentamisen painopistettä enemmän kaupungin maanomistusalueille. Aluerajaukset tehdään siten, että yksityisiä maanomistuksia voidaan jättää pois suunnitelmasta jos maanomistajilla ei ole halua maankäytön tehostamiseen. Jatkosuunnittelussa Vasanmäen alueelle ehdotettua uudisrakentamista vähennetään ja läpiajoyhteys katkaistaan viheryhteyden vahvistamiseksi.

1.14.5 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet on esitetty erillisessä liitteessä (Liite 5)

1.14.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.10.2023 § 495,

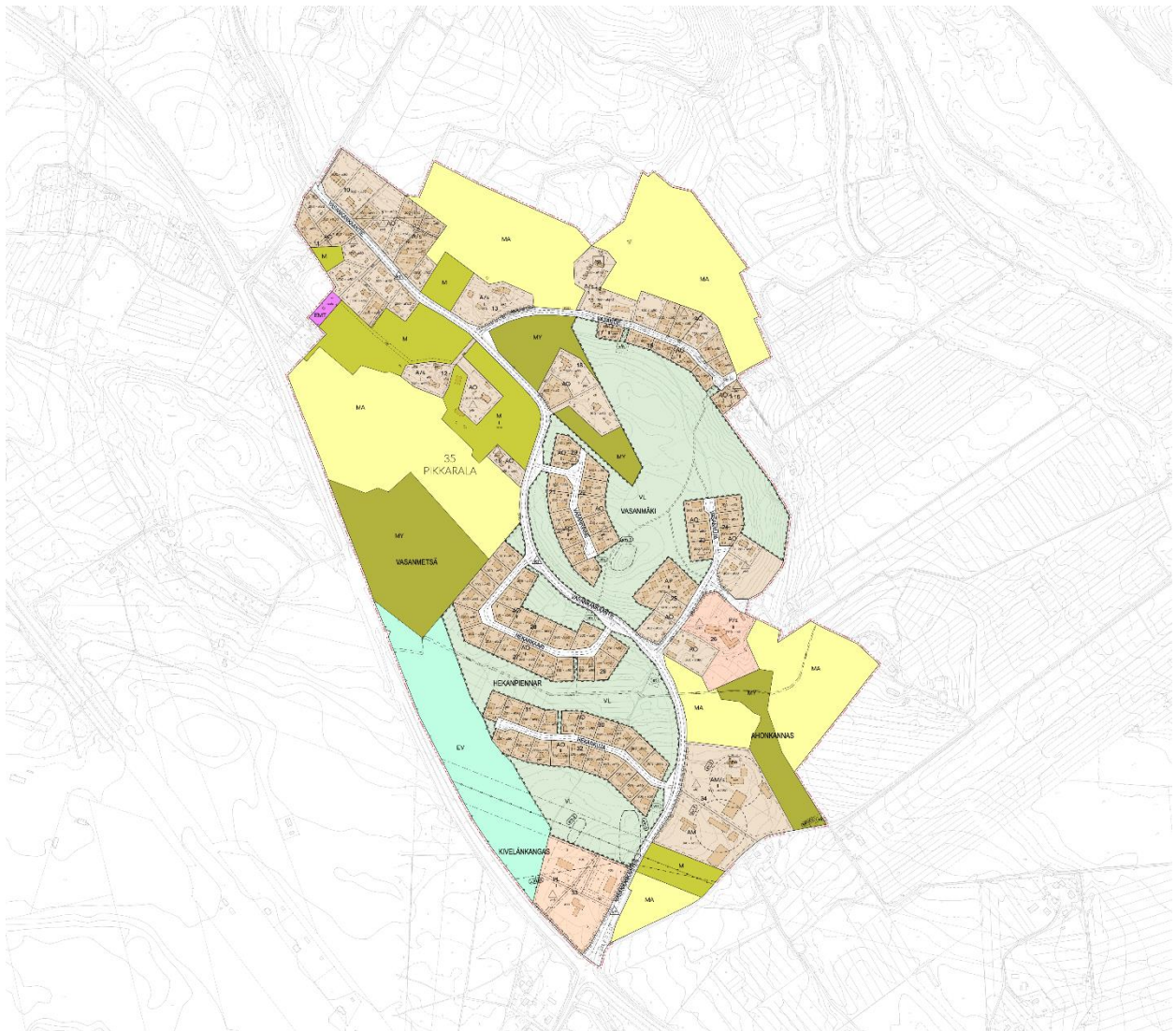
Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.__.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Asemakaavan kuvaus

1.15 Kaavan rakenne

Kaavan perusrakenne pohjautuu Oulujokivarren osayleiskaavan (kh 19.12.2022, kv 10.10.2022) periaatteisiin, ja sen tavoitteena on kehittää kylien elinvoimaa ja tukea alueen nykyistä kylä-asutusta ja palveluita osoittaen uutta täydentävää asuinrakentamista, samalla turvaten alueen luonto- ja maisema-arvoja.

Kaavassa osoitetaan korttelialueet ja niihin liittyvät määräykset alueen lisärakentamiseksi. Lisäksi muodostuu liikenne-, katu-, virkistys-, ja peltoaluetta.



Kuva 18 Kaavaluonnos.

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Alueelle osoitetaan 1-2-kerroksista täydennysrakentamista erillispientaloteille (AO), joista osa toteutetaan täydennysrakentamisena olevia rakennuspaikkoja lohkamalla. Lisäksi on esitetty asuinpientalokorttelia (AP) yhtiömuotoiseen asumiseen lähellä Pikkaralan koulua.

Uuden rakentamisen sijoittelussa on huomioitu oleva rakennuskanta, alueen rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvot, alueen luontoarvot, viherverkostot sekä hulevesien valuma-alueet ja suunnat.

Aluerakenteessa Vasankankaantie säilyy keskeisenä kokoojakatuna. Suurin osa uusista tonteista sijoittuu Vasantieltä lähtevien uusien tonttikatujen varteen, sekä Vasanmäelle Pikkaralan koulun läheisyyteen.

Useita uusia tontteja osoitettu Vasanmäen itäpuolta kiertävän Vasantien yhteyteen. Suunnittelussa on huomioitu Vasantiellä sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat Alavasala ja Ylivasala, paikallisesti arvokas Mäkitupa kiviatoinen sekä Vasantien yhteydessä oleva runsas vanha puusto.

Alueelle sijoittuu jatkossakin maataloutta, kuten hevostilatoimintaa. Maatilat on osoitettu maati-
lojen talouskeskusten alueeksi (AM). Maisemallisesti arvokkaat peltoaukeat on osoitettu asema-
kaavassa maisemallisesti arvokkaiksi maatalousalueiksi (MA).

Liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueelle kulku tapahtuu nykyiseen tapaan kahdesta liittymästä Kainuuntieltä Vasankankaantien kautta. Aluerakenteessa Vasankankaantie, vanha Keisarintie, säilyy keskeisenä kokoojkatuna. Uuden katurakenteen ilmeessä huomioidaan, että kyseessä on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas tie. Vasankankaantien nykyinen linjaus säilyy pääosin ja väylä toteutetaan kylätienä, joka mitoitukseltaan kapeahko liikennejärjestelyratkaisu, koostuen normaalia kapeammasta ajoradasta ja molemmin puolin ajorataa merkityistä normaalia leveämistä kävelijöille ja pyöräilijöille varatuista pientareista. Ajoneuvot hyödyntävät kohtaamistilanteissa piennarta huomioiden jalankulkijat ja pyöräilijät. Kävelijät ja pyöräilijät kulkevat pientareella.

Vasantielle tutkittiin kahta poikkileikkausvaihtoehtoa; vaihtoehto 1:ssä katualue 13,5 m ja vaihtoehto 2:ssa katualue 12 m, jossa riittävä määrä pysähtymislevikkeitä ohitustilanteisiin. Suunnittelussa päädyttiin valitsemaan vaihtoehto Ve1 jatkoon, jossa ajorataa kavennetaan 5,5 metristä 4,5 metriin, millä varmistetaan huolto- ja pelastusliikenteen toimiminen ja henkilöautoliikenteen kohtaaminen linjaosuuksilla. Vasantiella on huomioitu katualueen viereen jäävä vanha kiviaita sekä katua reunustava vanha maisemallisesti arvokas puusto.

Pikkaralan alueelle rakennetaan uusia tonttikatuja ja nykyisiä yksityisteitä muutetaan kaduiksi. Väylät päällystetään. Ainoastaan Vasantie jää sorapintaiseksi. Katualueiden mitoituksessa huomioidaan ohjeiden mukaiset kohtaamis- ja pysähtymisnäkemät sekä lumi- ja hulevesien käsittelytilat. Tonttikatujen päihin esitetään kääntöpaikat, joissa varataan riittävät lumitilat.

Vasankankaantielle ei jatkossa esitetä linja-autopysäkkejä. Joukkoliikenteen reitti kulkee Kainuuntien kautta.

Ympäristö, luonto ja maisema

Koko suunnittelualue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA), ja aluetta koskee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuriympäristöä koskevat tavoitteet (MRL 24 §). Tavoitteita on avattu asemakaavan kolmiomääräyksessä.

Maisemallisesti arvokkaat maatalousalueet on osoitettu kaavakartassa merkinnällä MA, ja maisemallisesti arvokkaat metsät merkinnällä MY.

Ulkoilualueet ja virkistysreitit

Alueen keskelle sijoittuva Vasanmäki osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), ja se toimii viheryhteytenä alueen läpi. Vasanmäen virkistyskäyttö tukeutuu olevaan ja rakentamisen myötä muovautuvaan polkuverkostoon.

Hulevedet

Suunnittelualueelle rakennetaan uusia asuintontteja sekä teitä. Alueen rakentumisen myötä hulevesien määrä hieman lisääntyy tulevaisuudessa. Maankäytön muutos alueella on kuitenkin vähäistä, joten hulevesien määrä ei kuitenkaan lisäännä merkittävästi. Hulevesien johtaminen ja hallinta perustuu tulevassa tilanteessa imeyttämiseen ja avo-ojiin. Kokoojakatujen varrelle esitetään imeytysojia, joiden avulla ehkäistään valunnan lisääntymistä ja haitta-aineiden kulkeutusta. Maaperä kohteessa on pääosin hyvin vettä läpäisevää, joten osa vesistä imeytyy ojista maaperään. Kaavamääräyksiä suositellaan, että hulevesien muodostumisen ehkäisemiseksi pientalokiinteistöillä tulisi käyttää vettäläpäiseviä pintaratkaisuja, kuten esimerkiksi kiveyksiä, sora- ja hiekkapintoja. Piha-alueita ei tule päällystää vettä läpäisemättömillä asfalttipäällysteillä. Hulevesiä tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan piha-alueelle imeytymään.

Hulevesien johtamis- ja tulvareitit ovat esitetty hulevesien hallintasuunnitelmassa.

Palvelut

Suunnittelualue on kyläkeskus, joka tukeutuu valtaosin alueen ulkopuolella sijaitseviin palveluihin. Täydennysrakentaminen ei merkittävästi lisää alueen palveluntarjontaa, mutta mahdollistaa uusien lähipalvelujen syntyminen alueelle. Kainuuntien ja Vasankankaantien risteyksessä suunnittelualan eteläosassa on entinen, nykyisin kahvilakäytössä oleva huoltoasema, on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (PL). Lähipalveluiden korttelialuetta (PL) on laajennettu tämän pohjoispuolelle alueen palvelutarjonnan laajentamisen mahdollistamiseksi. Pikkaralan koulu merkitään palvelurakennusten korttelialueen merkinnällä (P).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Koko suunnittelualue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA), ja aluetta koskee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuriympäristöä koskevat tavoitteet (MRL 24 §). Tavoitteita on avattu asemakaavan kolmiomääräyksessä.

Lähes koko asemakaava-alue on rakennetun kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta. Asemakaavassa aluerajaus on merkitty MRKY-merkinnällä.

Rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas vanha Keisarintie on osoitettu KT-merkinnällä, jonka mukaan tien linjaus ja ominaispiirteet tulee säilyttää.

Suunnittelualueelle sijoittuu useita maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita rakennuksia. Arvokkaiden rakennusten korttelialueet on merkitty /s, alue, jolla ympäristö säilytetään. Arvokkaat rakennukset on merkitty kaavamerkinnällä sr-20. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueiksi on merkitty kaavamerkinnällä ja MA maisemallisesti arvokkaat metsät merkinnällä MY.

Kohdeluettelo:

1. Nikula, Vasankankaantie 45

Inventoitu Oulujokivarren OYK:n inventointiaineistoissa Oulujokivarren rakennusperintö 2005, arvotettu arvoluokkaan A2. Tarkistetaan arvotus asemakaavan yhteydessä.

Asuinrakennus, navetta, piharakennus, otsa-aitta (1800/1900-l. vaihde), asuinrakennus (1950-l.), piharakennuksia.

2. Vasankangas, Vasankankaantie 64

Maakunnallisesti arvokas (2. vaihemaakuntakaava 2015)

Suojelukohde (Oulujokivarren osayleiskaava 2022)

Päärakennus (1921), puohi ja navetta (1900-l. alku), vaate- ja jyvääitat (1800-l.), elo-suoja/riihi/ruumenhuone (1920-l.), paja ja sauna.

3. Mäkitupa, Vasantie 3

Suojelukohde (Oulujokivarren osayleiskaava 2022). Paikallisesti arvokas.

Asuin-karjarakennus (1953). Vasantien kiviaita.

4. Alavasala, Vasantie 21

Maakunnallisesti arvokas (2. vaihemaakuntakaava 2015).

Suojelukohde (Oulujokivarren osayleiskaava 2022)

Päärakennus (1886), asuinrakennus (1700-l.+1853), puohi (1852-74), aitta (mahd. 1886), ent. aitta nyk. savusauna (1700-l.), lato (mahd. 1900-l. vaihde).

5. Ylivasala, Vasantie 25

Maakunnallisesti arvokas (2. vaihemaakuntakaava 2015)

Suojelukohde (Oulujokivarren osayleiskaava 2022)

Päärakennus (1890), pikkupuoli (1700-l.), otsa-aita (1815).

6. Pikkaralan koulu, Vasantie 121

Maakunnallisesti arvokas (2. vaihemaakuntakaava 2015)

Suojelukohde (Oulujokivarren osayleiskaava 2022)

Koulurakennuksia (1913, 1954, 1976 ja 1991-93), piharakennus (1950-l.).

7. Penttilä, Vasankankaantie 165

Inventoitu Oulujokivarren OYK:n inventointiaineistoissa Oulujokivarren rakennusperintö 2005, arvotettu arvoluokkaan A2. Tarkistetaan arvotus asemakaavan yhteydessä.

Päärakennus (runko mahd 1930-l.), puohi ja navetta (mahd. 1900-l. alku)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella sijaitsevat kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä on merkitty asemakaavaan. Kaavamääräyksen mukaan alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kohdeluettelo:

Sm-1 Ajoittamaton kuoppakohde Vasankangas (1000031626)

Sm-2 ja Sm-3 Varhaismetallikautinen asuinpaikka ja kuoppakohde Kivelänkangas (1000006629).

Kiinteiden muinaisjäännösten alueille ei osoiteta muuttuvaa maankäyttöä. Molempien muinaisjäännösten sijaintialue osoitetaan asemakaavassa virkistysalueeksi (VL). Kivelänkankaan kohde sijoittuu osin katualueelle. Kivelänkankaan muinaisjäännöksen alueelle sijoittuu olemassa oleva voimajohtokäytävä.

Melu

Meluselvityksen mukaan (Akukon 2025) Pikkaralan asemakaavan yleissuunnitelman mukainen maankäyttö ei edellytä erillistä melunsuojausta. Jokaisella asuintontilla on osoitettavissa oleva alue, jolla melun raja-arvot eivät ylitä, ja joka voidaan siten osoittaa oleskelualueeksi.

Asuinrakennusten yleisvaatimus A-äänitasoerotukselle 30 dB on riittävä. Korttelialueet, jolla vaatimusta tulee edellyttää, on esitetty asemakaavan kolmiomääräyksessä.

Tekniset järjestelmät

Pikkaralan vesiosuuskunta rakentaa alueelle täydentävää vesijohtoverkkoa. Oulun vesi järjestää alueen viemäröinnin. Alueen pinnanmuotojen takia alueella ei ole mahdollista päästä täysin keskitettyyn ratkaisuun, vaan osalle kiinteistöjä tarvitaan kiinteistökohtaisia pumppaamoja ja paine-viemäröintiä. Kaavakarttaan on merkitty alueella sijaitsevat Oulun energian muuntamot, 3 kpl uusia muuntamovaroja ja niiden ohjeelliset vaara-alueet. Alueelle ei rakenneta kaukolämpö-verkkoa. Selostus täydentyy Oulun Energian ja Oulun veden yleissuunnittelun myötä.

Mitoitus

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu alueelle kokonaisuudessaan 21650 m² (17500+at4150). Uutta asuinrakentamiselle osoitettua korttelialuetta on yhteensä 13,4 ha, jolle voi sijoittua yhteensä noin 87 asuntoa.

Asemakaavassa on osoitettu uusien erillispientalojen (AO) asuinrakennusoikeutta yhteensä 15600 m² ja at-aluetta 3900 m², yhteensä 19500 m². Uusien AO-tonttien korttelialuetta on 12,8 ha ja tontteja 78 kpl. Uusien AO-tonttien keskiala on 1640 m², ja uusien tonttien rakennusoikeus on yleensä 200+at50 (yht. noin 250 k-m²). Lisäksi asemakaava-alueella on yksi uuden pientalon mahdollistava tontti merkinnällä A/s.

Asuinpientalojen (AP) asuinrakennusoikeutta on osoitettu 900 m², josta at-aluetta 200 m². AP-korttelialuetta on 6230 m², yksi tontti. AP-korttelialueelle sijoittuu laskennallisesti noin 8 asuntoa.

Suunnittelualueella olemassa olevat asuinkäytössä olevat kiinteistöt, yht. 26 tonttia, on osoitettu kaavamerkinnällä AO, erillispientalojen korttelialue tai A, asuinrakennusten korttelialue. Oleville asuinrakennuksille osoitettua korttelialuetta on yhteensä 10 ha. Rakennusoikeutta on yhteensä 7040+at2400 m². Pinta-alaltaan alle 2000 m² laajuisille, olevia asuinrakennuksia sisältäville AO-tonteille on pääsääntöisesti osoitettu kerrosalaa uudisrakentamistontteja vastaavasti 200+at50 (yht. noin 250 k-m²). Jos tontin pinta-ala on 2000-3000 m², on asuinkerrosalaa osoitettu 10% tontin pinta-alasta. Pinta-alaltaan 3000 m² ja sitä suuremmilla tonteilla asuinkerrosalaa on osoitettu 300 m² (300+at50).

Niissä tapauksissa, joissa tontille on rakennettu jo tontin pinta-alan perustuvan kerrosalan ylittävä laajuus, on rakennusoikeutta osoitettu tontille rakennetun kerrosalamäärän mukaisesti ylöspäin pyöristäen.

Maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM) on 3,8 ha, sisältäen 2 kpl tontteja, joilla yhteensä 4020 m² rakennusoikeutta.

Koko alueen mitoitusväkiluku on noin 373 asukasta, sisältäen olevien asuinkiinteistöjen (26 kpl) asukasmäärän, 49 hlöä, sekä uusien tonttien (80 kpl) mitoitushenkilöluvun 324 hlöä.

Asemakaava-alueesta palvelurakentamisen korttelialueeksi (P) on osoitettu 3,8 ha, lähivirkistys-alueiksi (VL) yhteensä 19,8 ha, maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA) 25,4 ha, maa- ja metsätalousalueeksi 6,9 ha, maa- ja metsätalousalueeksi, jolla erityisiä ympäristöarvoja (MY) 9 ha, katualueiksi 6,2 ha ja mastoalueeksi (EMT) 1650 m².

Kerrosalat, laajuustiedot (uudet)

käyttötarkoi- tus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AP	8	110	2,5	20	1
AO	78	110–250	4	300	78
A/s	1	110–250	4	4	1
yhteensä	87			324	80

1.15.1 Palvelut

1.16 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava edesauttaa alueen valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, kulttuurimaiseman ja arkeologisen kulttuuriympäristön säilymistä.

1.17 Kaavan vaikutukset

1.17.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on taajamoitunut hajarakentamisen seurauksena menneiden vuosikymmenten aikana. Vähitellen tapahtuneen hajarakentamisen pohjalta on muodostunut tarve tai jopa velvollisuus alueen suunnitteluun. Alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Asemakaavan avulla selkiytetään alueen käyttöä, ja turvataan alueen rakennetun kulttuuriperinnön arvoja.

1.17.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luontoselvityksessä tunnistetut paikallisesti arvokkaat luontokohteet on huomioitu maankäytössä säästämällä ne rakentamiselta kokonaan tai lähes kokonaan.

Alueen katusuunnittelussa tavoitteena on ollut säästävä mitoitus, ja alueen kookasta ja arvokasta puustoa on huomioitu ja pyritään säilyttämään. Tästä huolimatta katu lähinnä olevaa tienvieruspuustoa voi jäädä katurakentamisen ja näiden viereisten hulevesipainanteiden alle. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää maankäyttöä, ja tällöin olevia metsiä ja kasvillisuutta jää rakentamisen alle.

Viemäröinti vähentää haja-asutuksen jätevesien vesistökuormitusta.

1.17.3 Vaikutukset liikenteeseen

Vasankankaantie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie ja sen nykyinen linjaus säilyy pääosin. Vain pohjoispäästä lyhyellä matkaa Vasantien linjataan toisin näkemien varmistamiseksi Vasantie-Pukintie-liittymässä.

Katujen leventämisessä ja linjauksissa on pyritty mahdollisuuksien mukaan huomioimaan mm. Nykyiset säilytettävät puut ja muut rakenteet kuten kivimuurit tms.

Nopeusrajoitusten laskeminen alueella lisää liikenneturvallisuutta.

Kaavan myötä alueelle voidaan rakentaa asuntoja ja saadaan luotua toimiva sekä tehokas katuverkko, joka täydentää nykyistä verkkoa.

Asemakaava edistää kestävästä liikkumisesta jalankulun ja pyöräilyn osalta. Vasankankaantien kylätie parantaa jalankulku- ja pyöräliikenteen tasavertaista asemaa autoliikenteen rinnalla. Lisäksi Vasantie päällystetään, mikä parantaa pyöräilijöiden olosuhteita. Kulkeminen Pikkaralan kouluun jalan ja pyörällä on tulevaisuudessa turvallisempaa kylätietä pitkin.

Vasankankaantie ei ole nykyisin joukkoliikennereitti, joten kylätie-ratkaisu soveltuu joukkoliikenteen näkökulmasta hyvin Vasankankaantielle. Joukkoliikenteen reitti kulkee jatkossakin Vt 22 Kainuuntielle.

Katujen mitoituksessa on huomioitu mahdollinen raskasliikenne sekä huolto- ja pelastusliikenne. Katutilassa on huomioitu ohjeiden mukaiset kohtaamis- ja pysähtymisnäkemät sekä lumi- ja hulevesien käsittelytilat.

Tulevassa tilanteessa kaava-alueen liittymät Kainuuntielle pysyvät nykyisellään.

Uuden pientaloasumisen myötä alueen matkatuotos kasvaa n. 750 matkaa/vrk kaikki kulkumuodot ja vierasmatkat huomioiden. Näistä autolla n. 280 matkaa/vrk, pyörällä n. 60 matkaa/vrk ja jalan 150 matkaa/vrk. Kaavan myötä matkatuotos autolla arvioidaan olevan yhteensä noin 600

matkaa/vrk sis. nykyiset ja tulevat matkat. Vuonna 2040 matkatuotoksen arvioidaan olevan autolla n. 700 matkaa/vrk sis. nykyiset ja tulevat matkat. Liikennejärjestelynä kylätie soveltuu hyvin Vasankankaantielle myös matkatuotosarvio ja Vasankankaantien

pituus (n. 1,85 km) huomioiden. Tulevasta kylätiestä tulee viestiä riittävästi etukäteen ja tiellä tulee olla selkeä opastus ohjaamassa tiellä kulkemista.

1.17.4 Vaikutukset hulevesiin

Tulevaisuudessa Pikkaralan alueella läpäisemättömän pinnan määrä hieman lisääntyy uusien rakennettavien katujen ja asuintonttien myötä. Kokonaisuudessaan maankäytön muutos alueella on kuitenkin vähäistä. Maankäytön muuttuminen lisää hieman hulevesien määrää alueella. Nykytilassa alueen hulevesien johtaminen ja hallinta on perustunut avo-ojiin, ja hallinnan periaatteet säilyvät muuttumattomina myös tulevassa tilanteessa. Kokoojakatujen varrelle rakennetaan imeyttäviä ja viivyttyviä imeytysojia. Imeytysojien avulla ehkäistään valunnan lisääntymistä ja haitta-aineiden kulkeutumista. Maankäyttö- ja liikennesuunnitelman pohjalta laaditussa hulevesien hallintasuunnitelmassa on huomioitu, että rakentamisen jälkeen alueella on toimivat tulvareitit. Alueen lisärakentaminen vaikuttaa hulevesien laatuun hieman heikentävästi, mutta kokonaisuudessaan vaikutukset vastaanottavaan vesistöön, Oulujokeen, ovat vähäiset.

1.17.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön

Vanhan keisarintien linjaus säilyy Vasankankaantiellä. Alueen katusuunnittelussa arvokas tieympäristö on huomioitu ja katu toteutetaan ns. kylätienä, jonka mitoitus on tavanomaista katumitoitusta säästeliäämpää. Alueen tieympäristön pienipiirteisyys voi kuitenkin vaimentua jossain määrin uuden rakentamisen myötä, kun kadun yhteyteen rakennetaan jalankulun ja pyöräilyn väyliä sekä riittävät hulevesipainanteet. Erityisesti katuympäristön toteutuksen kannalta vaativa on Vasantien pienipiirteinen raitti, jonka varrella on maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita rakennusryhmiä sekä kookasta ja vanhaa maisemapuustoa.

Alueen maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennukset sekä näitä ympäröivät maisemallot säilyvät, ja säilymistä turvataan asemakaavalla.

1.17.6 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Kiinteiden muinaisjäännösten alueille ei osoiteta muuttuvaa maankäyttöä. Kivelänkankaan varhaismetallikautinen asuinpaikka ja kuoppakohde sijoittuu osittain päällekkäin Vasankankaantien kanssa. Vasankankaantie on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta keisarintietä, jonka linjaus säilytetään ennallaan, mutta jonka rakenne ja poikkileikkaus muuttuvat uudelleen rakentamisen myötä. Vasankankaantien kadun suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomioita siihen, että muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen aluetta ei kaiveta, peitetä, muuteta, vahingoiteta tai muuten siihen kajota.

1.17.7 Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on välittömiä taloudellisia vaikutuksia Oulun kaupungille, varsinkin rakentamisen alkuvaiheessa katurakentamisen ja muun infrastruktuurin rakentamisen suhteen. Alueella on ennestään haja-asutusta, joten rakennettavat katupituudet ovat suuria suhteessa uuden rakentamisen määrään. Jatkossa alueen kunnallistekniikan huolto sekä virkistysalueiden hoito merkitsevät ylläpitokustannuksia.

Asemakaavan tavoitteena on lisätä alueen elinvoimaa, ja alueen arvo kasvaa asemakaavan ansiosta. Kaupunki saa tuloja kiinteistöverosta sekä välillisiä tuloja uudesta rakennustoiminnasta ja asukkaiden ostokäyttäytymisen kautta yhteisöverotuottona.

1.17.8 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaava parantaa arkiliikkumisen ja kestävän liikkumisen mahdollisuuksia alueella. Alueen läpi kulkee Oulun keskustasta Muhokselle johtava pyöräilyn pääreitti, joka paranee ja muuttuu turvallisemmaksi asemakaava-alueen osalla. Alueella on hyvät virkistysmahdollisuudet sekä asemakaavassa osoitettavalla virkistysalueella, että ympäröivillä luontoalueilla.

1.17.9 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alueelle muuttava väestö tuo lisäkysyntää alueen ja sen lähistön palveluille. Asemakaavan tavoitteena on kehittää kylien elinvoimaa ja tukea alueen nykyistä kyläasutusta ja palveluita uuden täydentävän asuinrakentamisen avulla. Alueen asukasmäärällä ja lasten määrällä on vaikutusta mm. kouluverkkoon.

Alue on nykyisin haja-asutusaluetta. Alueen asukkaiden näkökulmasta alueen rakentuminen saattaa myös heikentää koettua lähiympäristön viihtyisyyttä. Toisaalta alueen asemakaavoituksella turvataan alueen maisemallisten arvojen säilymistä ja alueita osoitetaan myös virkistyskäyttöön. Katujen rakentamisen myötä liikkumisympäristö muuttuu turvallisemmaksi.

1.17.10 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Ilmastonmuutos tarkoittaa nykytiedon mukaan Suomessa talvien lyhenemistä ja talvisateiden yleistymistä, kesien lämpenemistä, pidempiä hellekausia ja mahdollisesti ajoittaista kuivuutta ja toisaalta veden kierron yleistä voimistumista ympäri vuoden. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on suunnittelussa otettu huomioon usealla tavalla.

Asemakaavoittamalla alue maankäyttöä samalla tiivistäen, mutta kylämäinen ja vihreä yleisilme säilyttäen vähennetään painetta haja-asutukselle muualla Oulujokivarressa. Tiivistäminen mahdollistaa toimivien ja tehokkaiden teknisten verkostojen rakentamisen alueelle.

Alueen vanhat ja uudet tontit ovat melko väljiä ja mahdollistavat runsaan kasvillisuuden tonteilla. Viherpeite, puusto ja pensaat tasaavat lämpötiloja kesäisin ja muodostavat varjostusta kuumuutta vastaan; ne myös suojaavat tuulelta ja lisäävät sadevesien imeytymispinta-alaa, mikä

vähentää riskiä tulvien synnylle. Tonteilla ohjataan käyttämään vettä läpäiseviä pinnoitteita, millä pienennetään hulevesitulvien riskiä.

Katualueiden rakentamisen myötä läpäisemättömien pinnoitteiden määrä lisääntyy jonkin verran, mutta katualueiden mitoituksessa on huomioitu riittävät tilat hulevesille ja lumelle, millä varaudutaan rankkasateiden ja talvisateiden yleistymiseen.

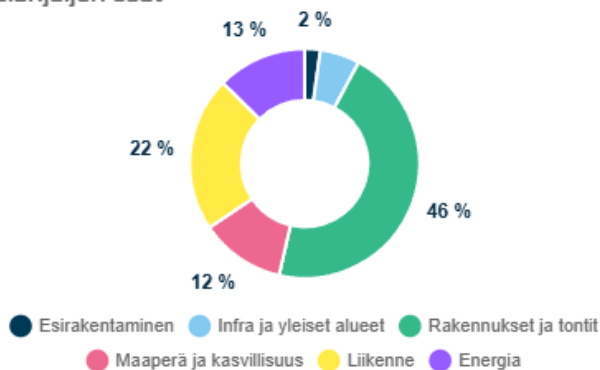
Asemakaava mahdollistaa vähähiilisen rakentamisen, kuten puurakentamisen.

Alueen sijainti ei mahdollista tehokasta joukkoliikennettä. Kestäviä liikkumisen tapoja tukee alueen läpi kulkeva Oulun keskustasta Muhokselle johtava pyöräilyn pääreitti, joka on suunniteltu baanatasoiseksi Maikkulaan saakka. Alueelle ei tule erillistä pyörätietä, vaan pyöräreitti kulkee Vasankankaantiellä ajoradan leveässä reunassa. Liikuumistarvetta voidaan vähentää myös etätyön ja verkkokaupan avulla.

Alueelle mahdollistetaan ilmastokestävä energiantuotanto esimerkiksi maalämmön ja muiden lämpöpumppuratkaisujen, aurinkoenergian ja/tai pellettien avulla. Alueelle ei tule kaukolämpöverkkoa. Tutkitaan asemakaavan ehdotusvaiheessa mahdollisen alueellisen pienvoimalaitoksen mahdollinen maankäytöllinen tilavaraus.

Planect-hiililaskentatyökalun tulosten mukaan 50 vuoden elinkaarelle lasketut hiilipäästöt olisivat 46 400 hiilidioksidiekvivalenttitonnia, josta suurin päästömäärä 46 % aiheutuu rakennusten ja tonttien rakentamisesta. Liikenteen aiheuttama päästöjen osuus on 22 %. Suhteutettuna alueen kerrosalaan hiilijalanjälki on 44,1 kg CO₂/k-m² /vuodessa ja hiilikädenjälki -3,47 kg CO₂e/k-m² /vuodessa.

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 19 Kuvassa on esitetty Pikkaralan kaavaluonnoksen hiilijalanjäljen osat Planect-työkalun mukaan.

1.17.11 Vaikutukset lapsiin

Asemakaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä laadittiin lapsivaikutusten arviointi. Asemakaavassa alueen liikenneverkkoa kehitetään ja kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan, alueen

ajonopeuksia pudotetaan ja alueen liikenneturvallisuus paranee. Tällä on suoria vaikutuksia lasten mahdollisuuksiin liikkua paikasta toiseen, lasten turvallisuuden tunteeseen ja onnettomuusriskeihin.

Alueelle osoitetaan asemakaavassa luonnonläheistä asumista pääosin erillispientaloissa, minkä johdosta alueen lapsimäärän odotetaan kasvavan. Asemakaava laajentaa alueen asukas pohjaa ja oppilas pohjaa, mikä tukee alueen nykyisiä palveluita kuten Pikkaralan koulua. Kokonaisarvion perusteella asemakaavan tunnistetut vaikutukset lapsiin ja perheisiin ovat hyväksyttäviä suhteessa asemakaavan tavoitteisiin.

1.18 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Meluselvityksen mukaan (Akukon 2025) Pikkaralan asemakaavan yleissuunnitelman mukainen maankäyttö ei edellytä erillistä melunsuojausta.

Voimajohto

Asemakaavoitettavaan alueen eteläosan läpi kulkee 110 kV voimajohto, joka on huomioitu alueen maankäytössä. Johtoaukealle sijoittuu suojaviheraluetta (EV), virkistysaluetta (VL) ja maa- ja metsätalousaluetta (8M). Johtoalueelle sijoittuu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, joka huomioitava johtoalueen huollossa.

1.19 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavassa on käytetty Oulun kaupungissa käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja laadittu tarvittavat uudet kaavamääräykset. Kaavamerkinnot ovat kaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavamääräyksiin on laadittu erityismääräyksiä sisältävä kolmiomerkintä, joka on esitetty liitteessä 4.

1.20 Nimistö

Nimistötoimikunta on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä; kokouksessaan 10.10.2024.

Asemakaavan toteutus

1.21 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä ja tontinluovutuksella. Asemakaavan tueksi on laadittu havainnollistavaa aineistoa (liite 3).

Samaan aikaan asemakaavan suunnittelun kanssa on laadittu alueen liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien, energia- ja vesihuollon yleissuunnitelmat.

1.22 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen toteuttamisen aikataulu tarkentuu myöhemmin.

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Eini Vasu

kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Seurantalomakkeen voit tuoda html-liitteenä ja liitä toiminnolla.