



Vuorovaikutusraportti

13.3.2025

Oulujokivarren Heikkilänkankaan ja Madekosken asemakaava (564-2565) sekä Pikkaralan asemakaava (564-2617)

Sisällys

Johdanto	2
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet ja vastineet.....	2
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia.....	2
Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö.....	4
Digita Oy.....	5
Oulun Energia.....	5
Telia Towers Finland Oy.....	6
Väylävirasto	6
Pikkaralan kyläyhdistys ry.....	8
Yksityishenkilö 1	8
Yksityishenkilö 2	8
Yksityishenkilö 3	9
Yksityishenkilö 4	10
Yksityishenkilö 5	11
Yksityishenkilö 6	11
Yksityishenkilö 7	12
Yksityishenkilöt 8 ja 9	12
Yksityishenkilöt 10, 11, 12 ja 13	13
Yksityishenkilö 14.....	14
Yksityishenkilöt 15 ja 16.....	17
Yksityishenkilöt 17, 18 ja 19	17
Yksityishenkilöt 20 ja 21.....	19
Yksityishenkilö 22	20
Yksityishenkilö 23.....	21
Yksityishenkilö 24.....	23



Johdanto

Tähän vuorovaikutusraporttiin on koostettu Oulujokivarren Heikkilänkankaan ja Madekosken asemakaavasta (564-2565) sekä Pikkaralan asemakaavasta (564-2617) annetut palautteet ja niihin laaditut vastineet. Raportin on laatinut Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoitusyksikkö.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet ja vastineet

Oulujokivarren Heikkilänkankaan, Madekosken ja Pikkaralan asemakaavan (564-2565) laatiminen on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 31.10.2023 § 495. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 14.11–18.12.2023. Asemakaavaluonnosvaiheessa hanke jaettiin kahdeksi erilliseksi asemakaavahankkeeksi 564-2565 Heikkilänkangas-Madecoski ja 564-2617 Pikkarala.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi lausuntoa ja 17 mielipidettä. Mielipiteistä 16 oli yksityishenkilöiden jättämiä. Molempia suunnittelualueita koskevia palautteita saatiin 5 kpl. Pelkästään Heikkilänkangas-Madecosken suunnittelualueita koskevia palautteita saatiin 12 kpl, ja pelkästään Pikkaralan suunnittelualueita koskevia palautteita 6 kpl.

Heikkilänkangas-Madecosken suunnittelualueita koskevissa palautteissa pyydettiin huomioimaan Heikkilänsaaren osoittaminen pysyvään asumiseen ja Heikkilänsaaren nykyisen katu ympäristön säilyttäminen, sekä koko suunnittelualueen nykyisten palvelujen säilyttäminen ja uusien palvelujen, kuten päiväkodin ja päivittäistavarakaupan saaminen alueelle.

Pikkaralaa koskevissa palautteissa pyydettiin huomioimaan nykyisten palvelujen säilyttäminen sekä uusien palvelujen saaminen alueelle. Mielipiteissä myös toivottiin kaavan valmistumista pian, ja tiedusteltiin perusteluja kaava-alueen rajaukselle.

Palautteet vastineineen on kuvattu tekstissä seuraavaksi. Palautteita jättäneisiin yksityishenkilöihin viitataan numeroin.

Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Heikkilänkankaan, Madecosken ja Pikkaralan kaupunginosia koskevan Oulujokivarren asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Heikkilänkankaan ja Madecosken kaavan ja kaavamuutoksen tarkastelualueen pinta-ala on 152 ha ja Pikkaralan kaavan pinta-ala on 147 ha. Tavoitteena on suunnitella monipuolinen tarjonta tontteja asuinrakentamiseen, tehokas ja toimiva katuverkko sekä kehittää viheryhteyksiä maisema-arvot huomioiden. Tarkastelualueiden sisällä selvitetään yhteistyössä maanomistajien kanssa, mille alueille asemakaavaa tullaan lopulta laatimaan. Tavoitteena tarkastelualueilla on asemakaavalla tukea alueen nykyistä kyläasutusta ja -palveluita uusilla täydennysrakentamisen tonteilla ja turvata

alueen luonto- ja maisema-arvoja. Hankkeen aikana Heikkilänkangas-Madecosken ja Pikkaralan asemakaavat voivat myös edetä omina asemakaavoina omilla aikatauluilla.

Heikkilänkankaan ja Madecosken kaava-alueelta tunnetaan kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, Oulunsuu Pikkuniitty sotilastorppa (1000048983, historiallisen ajan torppa) ja varhaismetallikautinen keittokuoppakohde Marttilankangas (564010085). Lisäksi alueelta tunnetaan kuusi muuta kulttuuriperintökohdetta, jotka ovat historiallisen ajan asuinpaikkoja. Kohteet ovat Oulunsuu 9 Heikkilä (1000049733), Oulunsuu Heikkilänsaari sotilastorppa (1000049735), Oulunsuu 66 Rahkonen (1000049736), Oulunsuu 55 Kanninen (1000049737), Oulunsuu 19 Marttila (1000049738) ja Oulunsuu 72 Vaara (1000049739).

Pikkaralan kaava-alueelta tunnetaan kaksi muinaismuistolain 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.

Kaava-alueilla sijaitsee myös RKY-kohde Keisarintie, joka on rakennettu 1600-luvulla yhdistämään Kajaanin ja Oulun linnoja. Tielinja noudattelee pääsääntöisesti nykyisin käytössä olevaa tielinjaa poikkeuksena Pikkaralan kaava-alueella Vasankankaantien ja Vasantien eteläpuoleisen pellon kohdalla, jossa tielinja on todennäköisesti tehnyt mutkan Vasankankaantien itäpuolelle. Mahdollinen vanha tielinja on osin näkyvissä vielä vuoden 1952 peruskartalla ja vuoden 1946 ilmakuvassa.

Suunnittelualueet on inventoitu viimeksi vuonna 2002 Oulujokivarren inventoinnin yhteydessä, jonka lisäksi alueille on tehty kohdekohtaisia tarkastuksia vuosina 2000 ja 2017. Lisäksi alueet ovat kuuluneet Oulun kulttuuriympäristön teemayleiskaavan arkeologiseen inventointiin vuonna 2023, jolloin alueilta kartoitettiin jokivarsien historiallisen ajan asuinpaikat. Historiallisten asuinpaikkojen osalta alueen muinaisjäännöstiedon tilanne on ajan tasalla, mutta esihistoriallisten kohteiden osalta inventoinnit ovat vanhentuneet. Alueilta on saatavilla pistetiheydeltään 5p laserkeilausaineisto, joka on aiempaa aineistoa merkittävästi tarkempi. Sen perusteella esimerkiksi alueiden rakentamattomilla kankailla on erilaisia kuoppakohteita, jotka tulee tarkastaa kaavaa varten. Lisäksi kohteen Marttilankangas tiedot pohjautuvat yli 20 vuoden takaiseen inventointiin, joten kaavaa varten on tarpeellista tarkastaa muinaisjäännöksen kunto, keittokuoppien sijainnit ja alueen laajuus jatkosuunnittelua varten.

Pohjois-Pohjanmaan museo käy tarkastamassa kaava-alueilla lidar-aineistossa havaittavat kuoppakohteet sekä alueen tunnetut kiinteät muinaisjäännökset tarvittavilta osin maastokaudella 2024, jotta alueen muinaisjäännökset voidaan ottaa hankkeen jatkosuunnittelussa asianmukaisesti huomioon. Kiinteiden muinaisjäännösten alueille ei tule osoittaa muuttuvaa maankäyttöä. Myös muinaisjäännöksiin kohdistuvat vaikutukset tulee arvioida kaavaselostuksessa.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Heikkiänkankaan ja Madekosken sekä Pikkaralan kaupunginosien kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon

Heikkilänkankaan ja Madekosken kaava-alueella kiinteiden muinaisjäännösten Oulunsuu Pikkuniitty sotilastorppa (1000048983, historiallisen ajan torppa) sekä Marttilankangas (564010085, varhaismetallikautinen keittokuoppakohde) alueille ei osoiteta muuttuvaa maankäyttöä. Kohteen Marttilankangas (564010085) läheisyyteen tutkitaan kaavaluonnosvaiheessa uusien asuintonttien sijoittamista, jolloin huomioidaan ajantasaiset tiedot kohteen laajuudesta ja alueelle ei osoiteta muuttuvaa maankäyttöä.

Pikkaralan kaava-alueella kiinteiden muinaisjäännösten Vasankangas (1000031626, ajoittamaton kuoppakohde) ja Kivelänkangas (1000006629, varhaismetallikautinen asuinpaikka ja kuoppakohde) alueille ei osoiteta muuttuvaa maankäyttöä.

Alueiden monipuolinen ja arvokas kulttuuriympäristö on huomioitu kaavaluonnoksessa kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Muinaisjäännöksiin kohdistuvat vaikutukset arvioidaan kaavaselostuksessa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Heikkilänkangas, Madekoski ja Pikkarala, Oulujokivarren asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan tarkastelualueina ovat Heikkilänkankaan, Madekosken ja Pikkaralan kaupunginosissa sijaitsevat alueet. Tavoitteena on suunnitella monipuolinen tarjonta tontteja asuinrakentamiseen, tehokas ja toimiva katuverkko sekä kehittää viheryhteyksiä maisema-arvot huomioiden. Heikkilänkankaan ja Madekosken kaavan ja kaavamuutoksen tarkastelualueen pinta-ala on noin 152 ha. Alueella on kylämäistä asutusta ja loma-asumista hiekkateiden varsilla. Pikkaralan kaavan tarkastelualueen pinta-ala on noin 147 ha. Pikkaralassa on kylämäistä asutusta hiekkateiden varsilla.

Heikkilänkankaan, Madekosken ja Pikkaralan hankealueelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Vanha Oulu–Kajaani maantie eli keisarintie (RKY 2009), lukuisia maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Oulujokilaakson kulttuurimaisema sekä maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Oulujoen suun kulttuurimaisema. Lisäksi Oulujokivarren osayleiskaavassa on osoitettu hankealueelta maisemallisesti arvokkaita maatalousalueita (MA), maatalousalue, jonka maisemallinen arvo on tarkoitettu palautettavaksi (MA-1) sekä kyläkuvallisesti arvokasta aluetta (sk).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arvokkaat maisema-alueet on tarkasti otettava huomioon alueen jatkosuunnittelussa ja arvioitava kaavoitushankkeen vaikutuksia niihin. Alueen suunnittelussa ja

käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaaminen rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta sekä arvokkaat maisema-alueet säilyttäen ja asiaan kuluville merkinnöillä ja määräyksillä osoittaen. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen.

Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon Heikkilänkangas-Madekosken ja Pikkaralan alueiden asemakaavojen suunnittelussa. Kulttuurihistorialliset kohteet merkitään niille soveltuvin kaavamerkinnöin, ja asemakaavan kolmiomääräyksessä voidaan antaa kulttuurihistoriaan liittyviä ohjeita. Sopivien kaavamerkintöjen valinnassa konsultoidaan museon edustajaa. Kulttuuriympäristöön ja arvokkaisiin maisema-alueisiin kohdistuvat vaikutukset arvioidaan kaavaselostuksessa.

Digita Oy

Kaavatyön edistyessä suunnittelualueelle voi tulla tarpeelliseksi määrittää aluevaraus tukiasemamastolle, jos uutta asutusta tai muuta yhdyskuntarakennetta muodostuu riittävästi ja se vaatii matkaviestinverkon kapasiteetin tai kuuluvuusalueiden parantamista tai laajentamista. Mahdolliseen tarpeeseen voidaan ottaa kantaa, kun tarkemmat kaavakarttaluonnokset ja kaavaselostukset tulevat lausunnon ja nähtäville. Annamme mielellämme kaavatyöhön tarvittaessa lisätietoja ja tarkennuksia ko. asiaan liittyen.

Kaavoituksen vastine Digita Oy:n lausuntoon

Palaute ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Palaute huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Oulun Energia

Osallisina hankkeessa on myös Oulun Energia. Tässä hankkeessa olisi syytä olla sähköverkon ja lämpöpalveluiden lisäksi edustus erikseen myös energiantuotannosta. Yhteyshenkilönä energiantuotannon osalta voisimme olla minä heli.heikkinen@oulunenergia.fi ja Samuli Korpela samuli.korpela@oulunenergia.fi.

Tarkasteltavalla alueella sijaitsee Merikosken vesitalouslupaan liittyviä rakenteita, Juurusojan pumppaamo, Juuruksen kuivatusjärjestelyt ja Vasanojan kuivatusjärjestelyt. Tämän alueen asioita on käsitelty paljon vesitalouslupaan liittyen ja meille tulee alueelta vuosittain yhteydenottoja. Merikosken lupaehdot, kuivatusjärjestelyt, rannan kunnossapitoasiat ja muut vesitalouslupaan liittyvät asiat tulisi ottaa suunnittelussa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa huomioon.

Kaavoituksen vastine Oulun Energian lausuntoon

Energiantuotannon edustus on kutsuttu mukaan hankkeen ohjausryhmään. Vesitalouslupaan liittyvät asiat huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Telia Towers Finland Oy

Telia Towers Finland Oy pyytää, että otatte uuden asemakaavan suunnittelussa huomioon Telia Towersin 60 metrisen maston nimeltä Pikkarala, joka sijaitsee osoitteessa Vasankankaantie 14, 90310 Oulu, kiinteistöllä 564-405-37-0. Kiinteistön omistaa Telia Towers Finland Oy. Telia Towers Finland Oy esittää, että kyseinen kiinteistö asemakaavoitettaisiin mastoalueeksi, eli EMT-alueeksi. Pikkaralan masto mahdollistaa luotettavat ja nopeat langattomat yhteydet asukkaille, yrityksille ja julkisille palveluille alueella.

Kaavoituksen vastine Telia Towers Finland Oy:n lausuntoon

Kiinteistö 564-405-37-0 osoitetaan asemakaavaluonnoksessa mastoalueeksi merkinnällä EMT.

Väylävirasto

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Asemakaavan tarkastelualueina ovat Heikkilänkankaan, Madekosken ja Pikkaralan kaupunginosissa sijaitsevat alueet. Tarkastelualue sijoittuu Oulunjoen ja valtatie 22 väliselle alueelle. Alueen eteläpuolella kulkee Oulu – Kontiomäki -rataosa. Tarkastelualueen sisällä selvitetään yhteistyössä maanomistajien kanssa, mille alueille asemakaavaa tullaan lopulta laatimaan. Asemakaavan tavoitteena on suunnitella monipuolinen tarjonta tontteja asuinrakentamiseen, tehokas ja toimiva katuverkko sekä kehittää viheryhteyksiä maisema-arvot huomioiden. Työ pohjautuu Oulujokivarren osayleiskaavan periaatteisiin. Alustava aikataulutavoite on, että maankäyttösopimukset ja asemakaava olisi valmiina vuonna 2026. Hankkeen aikana Heikkilänkangas-Madekosken ja Pikkaralan asemakaavat voivat myös edetä omina asemakaavoina omilla aikatauluilla.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun- ja värinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja värinäntorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisu 2023:28, <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049>).

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.

Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (L_{pr}m). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoonumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen värinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Värinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa värinäherkille alueille ilman värinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Värinälle herkällä maaperällä kuten savikolla värinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle värinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Värinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Värinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Värinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen värinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

Liikenteen värinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu värinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009). Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja värinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja värinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja värinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavoituksen vastine Väyläviraston lausuntoon

Asemakaavaluonnosvaiheessa laaditaan melu- ja tärinäselvitykset, jotka huomioidaan jatkosuunnittelussa ja suunnitelmien vaikutusten arvioinnissa.

Pikkaralan kyläyhdistys ry

Pikkaralan kyläyhdistys ry on tyytyväinen esitettyyn kaavaehdotukseen ja pyydämme kiirehtimään kaavan valmistamista.

Kaavoituksen vastine Pikkaralan kyläyhdistys ry:n lausuntoon

Tavoiteaikatauluna on asemakaavan valmistuminen vuoden 2026 aikana.

Yksityishenkilö 1

Heikkilänsaari on Oulujokivarren osayleiskaavassa määritelty loma-asuntoalueeksi (RA). Heikkilänsaarella on n. 35 kiinteistöä, joista virallisesti vakituisen asumisen kiinteistöjä 5 sekä vapaa-ajan asunnoiksi merkittyjä kiinteistöjä, joita käytetään virallisesti tai epävirallisesti vakituisen asumiseen on 10. Puhtaassa vapaa-ajankäytössä olevia kiinteistöjä on 7 ja loput ns. oman onnensa nojassa, joita ei käytetä lainkaan. Saaren vanhoista huviloista osa on purettu tai on purkukuntoisia. Uudemmat (1980–2023) rakennetut rakennukset ovat kaikki vakituisen asumisen käytössä, vaikka näistä suurin osa on virallisesti loma-asuntoja. Miltei kaikki Heikkilänsaarta ympäröivät rakennetut alueet ovat vakituisen asumisen käytössä, kuten myös iso osa Heikkilänsaaresta, eikä siten osayleiskaava ole enää kuranntti Heikkilänsaaren osalta, eikä se ollut sitä lainvoiman saadessaan. Heikkilänsaaren asemakaavoitusta on yritetty jo useita kertoja. Käsillä olevassa kaavoitushankkeessa tulisi Heikkilänsaari käsitellä omana osanaan ja asemakaavoittaa koko saari AT/RA alueeksi, jossa kiinteistöjä voitaisiin käyttää joko vakituisen tai loma-asumiseen. Tämä voidaan toteuttaa pienillä kustannuksilla, jotka voidaan kattaa maankäyttömaksuilla ja suunnitelmat voidaan tehdä huomioiden Heikkilänsaaren omalaatuinen ympäristö. Vakituisen asumisen tulee sallia kaavoituksella koko Heikkilänsaarella. Oulun kaupunki on jo omalla toiminnallaan lisännyt Heikkilänsaaren vakituista asumista ja asettaa siten saaren maanomistajat eriarvoiseen asemaan toisiinsa nähden. Tämä eriarvoisuus voidaan korjata asemakaavoittamalla saari vakituisen asumisen sallivaksi.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 1 palautteeseen

Asemakaavaluonnoksessa Heikkilänsaaren tontit osoitetaan vakituisen asumiseen merkinnällä AO erillispientalojen korttelialue.

Yksityishenkilö 2

Kun osayleiskaavaa aikanaan laadittiin, kerrottiin kolmen hevostilan jäävän sen ulkopuolelle. Nyt esillä olevassa asemakaavaesityksessä kaksi niistä on kuitenkin kaavan sisäpuolella. Noiden tilojen osoite on Vasankankaantie 165 ja 175. Ulkopuolelle jätettävän kolmannen tilan osoite on Lossirannantie 34. Asemakaavan raja on piirretty siis kulkemaan pitkin Lossirannantietä. Mikä on selitys tälle muutokselle verrattuna osayleiskaavaan?

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 2 palautteeseen

Oulujokivarren osayleiskaavassa asemakaavoitettavan alueen raja on kyseisten kiinteistöjen kohdalla piirretty kulkemaan pitkin Vasankankaantietä. Oulujokivarren osayleiskaava on tarkistettu vuonna 2022. Osayleiskaavan tarkistuksen tavoitteena on ollut antaa mahdollisuus tarkastella tarkemmin, mitkä alueet jatkossa asemakaavoitetaan. Nyt vireillä olevassa Oulujokivarren asemakaavassa suunnittelualueen raja on kyseisten kiinteistöjen kohdalla piirretty kulkemaan pitkin Lossirannantietä, jotta asemakaavasta saadaan tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Asemakaavoituksesta on kiinteistöille monia etuja mm. katuverkon ja infrarakentamisen muodossa. Aluerajausta tarkastellaan koko suunnitteluprosessin ajan, ja sitä on mahdollista laajentaa tai pienentää vielä asemakaavaehdotusvaiheessa.

Yksityishenkilö 3

KIITOS. Kiitos Eini Vasulle nyt jo tehdystä hyvästä aloituksesta ja selkeästä esityksestä, jossa vuorovaikutus päässyt jo toteutumaan. Nyt näyttää hyvältä, että tästä syntyy kyläyhteisön elinvoimaisuutta parantavaa toimintaa.

KYLÄ. Kyläyhteisön kehittymisen kannalta olisi hyvä, että sieltä löytyy toimiva koulu, päiväkoti ja mahdollisesti kauppalike peruspalveluille, jotta ei tarvitsisi mennä Maikkulaan asti.

MIELIPIDE. Olen todella tyytyväinen, että Heikkilänsaari on otettu mukaan tähän muutokseen uudelleen, joka varsin perusteettomasti poistettiin. Olen samaa mieltä yksityishenkilö 1:n esittämästä mielipiteestä, että maanomistajien tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu ei toteudu Heikkilänsaarella käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden eikä verotuksellisistakaan syistä, jossa toiset maksaa korkeampaa kiinteistöveroä ja myös veroseuraamukset kiinteistön myynnistä ovat pysyvissä asuinkäytössä olevilla 0 % 2 vuoden yhtäjaksoisen asumisen jälkeen. Meillä tilalla 33:125 Jukola saa rakentaa 120km² pääärakennuksen vapaa-ajan asunnon n. 4000m² tilalle, kun Oulun kaupungin myymälle tontille saa n.2000m² tilalle rakentaa 10 % tilan pinta-alasta yli 200km². Ei voi olla oikein eikä tasapuolista, kun kyse on kuitenkin samasta RA-alueesta. Toivomuksena olisi myös, että tuo tila 33:125 Jukola olisi mahdollista jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi kaavasuunnittelija Antti Määtän aikoinaan tekemän luonnoksen mukaisesti.

HEIKKILÄNSAAREN SILTA. Oulun Energia joka aikoinaan rakensi sillan Oulun kaupungin Teknisen keskuksen suunnitelmien mukaan ja on saanut aikoinaan ELY-keskuksen hyväksynnän sille, kirjoittaa asiasta Oulun Energian Samuli Korpela. Silta ei siis voi olla esteenä sille, että siellä voi olla ainoastaan 5 vakinaista kiinteistöä joita Oulun kaupunki on myöntänyt eri vuosikymmeninä, viimeksi Oulun kaupungin omalle tilalle Heikkilänsaarentie 36 ja Oulun Rakennusvalvonnan silloinen päällikkö Tapani Mäkipyrö eräälle toiselle tilalle. Lisäksi Heikkilänsaaren tiekunnalla on ollut suunnitelmia peruskorjata siltaa.

YLEISTÄ MAANKÄYTÖSTÄ HEIKKILÄNKANGAS JA MADEKOSKI ALUEELLA. Maankäytön tehostamista on syytä tehostaa vielä alueella yleisesti, erityisesti Oulun kaupungin omistamilla alueilla.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 3 palautteeseen

Asemakaavaluonnoksessa Heikkilänsaaren tontit osoitetaan vakituiseen asumiseen merkinnällä AO erillispientalojen korttelialue. Tilalle Jukola 33:125 esitetään asemakaavaluonnosvaiheessa kahta tonttia. Oulun kaupungin omistamille alueille suunnitellaan tehokasta maankäyttöä Oulujokivarren osayleiskaavan ohjaamalla tavalla, selvitykset ja vaikutukset huomioiden.

Heikkilänkangas-Madekosken suunnittelualueella nykyisen koulun tontti osoitetaan merkinnällä P/s Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Päiväkotipalvelujen tarve alueella selvitetään jatkosuunnittelussa. Päivittäistavarakaupalle on Oulujokivarren osayleiskaavassa osoitettu paikka suunnittelualueen ulkopuolelta Madekoskentien varresta.

Yksityishenkilö 4

Talousnäkökulma on yksi keskeisin asia asemakaavoituksen onnistumiselle Madekoskella. Kaavoituksen ja kaupungin maankäytön olisi tehtävä tiivistä yhteistyötä, jotta hanke saadaan onnistuneesti toteutukseen. Tästä on jo kokemuseräistä tietoa maankäyttömaksuihin liittyen Lukantie-Heikkilänsaari kaava harjoituksen osalta. Maanomistajille syntyvä hyöty suhteessa maankäyttömaksuihin oli siinä esityksessä heikkoa ja näin ollen maankäyttösopimuksia ei syntynyt. Nyt olisikin varottava, että kaavoituksessa ei enää tehdä samoja virheitä. Sen vuoksi esitän seuraavaa:

1. Asemakaava luonnos on hyvin väljä ja aiheuttaa sen vuoksi liian kovan paineen maanomistajille aiheutuvaan maankäyttömaksuun. Kuten 1. yleisötilaisuudessa hyvin kävi ilmi että alueen maanomistajilta löytyisi konsensusta toteuttaa tehokkaampaa maankäytön suunnittelua ja asemakaavaa voisi tehostaa maankäytön osalta. Keskustelua syntyi erityisesti Oulun Kaupungin omaan maanomistukseen liittyen. Ehdotan että rakennuspaikkoja lisätään sekä yksityiselle, että kaupungin maa omistukselle n. 40-50 rakennuspaikan osalta. Huomionarvoista on että kaupungin omistuksessa on myös ranta-alueita, joilta tontin luovutukset voisi tehdä huutokaupalla ja siten kattaa kustannuksia.
2. Vanhat lomarakentamiselle tarkoitetut kiinteistöt osallistuvat kaavamerkinnän muuttuessa maankäyttömaksuihin. Syntyvästä lisärakennusoikeudesta tulee asettaa maankäyttömaksu.
3. Maankäyttömaksut tulee perustua todellisiin kustannuksiin. Tästä on hyvää kokemusta Lukantie-Heikkilänsaari kaavaharjoituksesta. Kustannusperustetta ei pystytty avaamaan alueen maanomistajille.
4. Maankäyttösopimukset lankeavat maksuun rakennuslupapäätösten yhteydessä.
5. Vuorovaikutusta lisätään kaavoituksen edetessä.
6. Kaavoituksessa hyödynnetään alueen olemassa olevia tielinjauksia ja vesi- ja viemäriverkostoja.
7. Kaupunki hankkii omistukseensa lisää raakamaata, erityisesti niiltä maa-alueilta, joita alueella olevat maanomistajat haluavat luovuttaa kaavoitettavaksi. (yleisötilaisuuden palaute)

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 4 palautteeseen

Oulun kaupungin omistamille alueille suunnitellaan tehokasta maankäyttöä Oulujokivarren osayleiskaavan ohjaamalla tavalla, selvitykset ja vaikutukset huomioiden.

Sopimusneuvottelut kaavasta hyötyvien yksityisten maanomistajien kanssa aloitetaan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Maa ja mittausta -yksikön edustaja ottaa yhteyttä maanomistajiin.

Yksityishenkilö 5

Kannanottoni perustuu kiinteistöön 565-404-33-113 Koivula, 0,4020 ha, osoitteessa Heikkilänsaarentie 24.

- Halu saada kiinteistö vakituiseen asumiseen
- Kiinteistön jakaminen kahteen tai neljään osaan.

Perustelut seuraavasti:

- Heikkilänsaarella tontit ja asukkaat eriarvoisessa asemassa, koska osalla on vakituinen asuinpaikka ja omakotitalo, osalla loma-asunto
- Iso kiinteistö, jossa jo nyt rakennusoikeutta 408 neliötä olisi järkevä saada tehokkaampaan käyttöön jakamalla useampaan osaan/rakennuspaikkaan

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 5 palautteeseen

Asemakaavaluonnoksessa Heikkilänsaaren tontit osoitetaan vakituiseen asumiseen merkinnällä AO erillispientalojen korttelialue. Tilalle 565-404-33-113 Koivula on tutkittu asemakaavaluonnosvaiheessa useamman rakentamispaikan osoittamista.

Yksityishenkilö 6

Kiitos keskustelutilaisuuden järjestämisestä. Oulujokivarren osayleiskaavassa 564-2565 Heikkilänsaari on määritelty RA-alueeksi. Saarella on yli 30 kiinteistöä, joista vain 5 vakituiseen asumisen paikkaa ja loput vapaa-ajan käyttöön merkittyjä. Rakennuskannasta pääosa on v. 1980 jälkeen rakennettu, uusimmat valmistuneet parin viime vuoden aikana. Niistä monissa kuitenkin asutaan nykyisin ympärivuotisesti tai ainakin osavuotisesti. Osa vanhemmista vapaa-ajan rakennuksista ei ole käytössä lainkaan.

Heikkilänsaaren kaavoitusta on yritetty monta kertaa. Kiinteistönomistajan on vaikea ymmärtää, että mantereen puoliset alueet joen kummallakin puolella saavat AT-rakennusoikeuden, mutta saarelaiselle on merkitty RA-oikeus. Saaren kiinteistöt ovat myös keskenään eriarvoisessa asemassa, sillä vain muutamalla on vakituiseen asumisen paikka ja suurimmalla osalla ei. Tasa-arvo ei toteudu tässä lainkaan rakentamisen ja käytön suhteen.

Asemakaavan tulisi sallia vakituinen asuminen kaikille saarelaisille, jotta eriarvoisuus poistuisi. Heikkilänsaari voisi olla myös AT/RA alue, missä maanomistajille olisi mahdollisuus valita sopiva asumis- ja käyttötapa kylätyyppisessä ympäristössä.

Olemme eläneet jo pari vuosikymmentä erilaisten hankkeitten ja kaava-asioiden keskellä. Nyt olisi todella oikein ja kohtuullista saada päätökseen suunnitelmat, miten kaupunki sallisi meidän

maanomistajien tehdä alueesta entistäkin paremman ja viihtyisemmän asuinpaikan. Luonto on sen jo osaltaan mahdollistanut!

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 6 palautteeseen

Asemakaavaluonnoksessa Heikkilänsaaren tontit osoitetaan vakituiseen asumiseen merkinnällä AO erillispientalojen korttelialue.

Yksityishenkilö 7

Pikkaralan asemakaava: nyt kun kaavasuunnittelu on meneillään, olisi tärkeää, että samanaikaisesti Pikkaralaan saataisiin virallinen uimaranta ja venevalkama.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 7 palautteeseen

Asemakaavoitettava alue ei ylety Oulujoen rantaan saakka, joten mainittuja toimintoja ei voida osoittaa asemakaavassa. Oulujokivarren osayleiskaavan ja osayleiskaavan tarkistuksen tavoitteiden mukaisesti asemakaavoitus kohdistetaan tiiveimmille kyläalueille, joka Pikkaralassa keskittyy Vasankankaantien ja Vasantien ympäristöön.

Yksityishenkilöt 8 ja 9

Heikkilänsaaren asukkaat tekivät vuonna 2013 aloitteen Heikkilänsaaren asemakaavoituksesta. Hanke kuitenkin kaatui keväällä 2021 Madekosken mantereen puolen vastustuksen vuoksi, vaikka Heikkilänsaarella oli vahva asemakaavoituksen kannatus. Kaadetussa asemakaavaluonnoksessa Heikkilänsaari oli kaavoitettu pysyvien asuntojen AO-pientaloalueeksi vastaavasti kuin muut rantavyöhykkeen AT-alueet. Heikkilänsaaren asemakaavoituksen kaatumisen jälkeen laitettiin vireille Oulujokivarren asemakaavoitus, jossa Heikkilänsaaren asemakaavoituksen alullepanijoiden tontit rajattiin ulkopuolelle. Heikkilänsaaren asemakaavoitusprosessin aikana rakennusvalvonnan kaavoitusarkkitehdin johdolla asemoinimme tontillemme mahdollisia rakennuksia, ja rakennusvalvonnan lupaukset olivat korkealla.

Mielestämme on valtavan epäoikeudenmukaista Heikkilänsaaren rajaaminen asemakaavoituksen ulkopuolelle. Olemme olleet asemakaavoituksen priimusmoottoreina ja koemme, että nyt meidät on suurten lupausten jälkeen syrjäytetty.

Heikkilänsaarella usealla naapurillamme on vakituisen asumisen paikka, mutta meillä ja monella muulla ei ole. Ostimme vuonna 2010 Heikkilänsaaresta omakotitalon, jolla oli vapaa-ajanasunnon status mutta johon myyjät oli kirjattu asumaan vakituisesti alusta lähtien eli vajaa 20 vuotta. Kysyimme Oulun maistraatista, saammeko myös me asua kyseisessä talossa Heikkilänsaarella vakituisesti. Oulun maistraatin juristi lupasi, että saamme, koska Suomessa ei kirjata ketään asunnottomaksi, kun on talo, jossa asua. Vuonna 2014 vakituisen asumisen oikeus poistettiin Suomessa määräämällä, että vapaa-ajanasuntoihin kirjataan "vailla vakituista asuntoa". Tällä menettelyllä meiltä vietiin mahdollisuus vakituiseen asumiseen Heikkilänsaarella talossa, jossa oli asuttu vakituisesti jo 20 vuotta.

Mielestämme on raskaasti epätasa-arvoista, että samassa saarella toisilla on vakituisen asumisen paikka ja toisilla ei. Viranomaisten sanaan, lupauksiin ja tasa-arvoiseen kohteluun tulee pystyä luottamaan.

Lisäksi on hyvä huomata seuraavat asemakaavoitusta puoltavat seikat: Heikkilänsaaren kiinteistöt sijaitsevat pysyvän asutuksen alueella, tukeutuvat olemassa olevaan kyläasutukseen ja palveluihin eivätkä aiheuttaisi kaupungille ja asukkaille lisäkustannuksia. Kiinteistöille johtaa yksityisesti hoidettu tieyhteys ja Pikkaralan talousvesi on saatavilla ja käytössä. Myös jätevesi hoidetaan säännösten mukaisesti, mm. pienpuhdistamoiden turvin onnistuu loistavasti.

Kaikki yllä olevat huomioon ottaen vaadimme kaikille Heikkilänsaaren kiinteistöille vakituisen asumisen oikeutta. Tämän Oulun kaupunki voi suoda hyvää tahtotilaa käyttäen.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilöiden 8 ja 9 palautteeseen

Asemakaavaluonnoksessa Heikkilänsaaren tontit osoitetaan vakituisen asumiseen merkinnällä AO erillispientalojen korttelialue.

Yksityishenkilöt 10, 11, 12 ja 13

Asemakaavasta järjestettyjen tiedotustilaisuuksien perusteella Oulun kaupungilla on vahva tahto pitää Madekoski lapsiperheiden asuttamana ja alueen koulu elinvoimaisena. Me pitkäaikaisina asukkaina pidämme tätä ajatusta ehdottomasti kannatettavana. Tavoite on Madekosken luonteeseen ja historiaan sopiva, ja annamme sille vahvan tuen. Mielestämme asemakaavassa tulisi kiinnittää erityistä huomioita näihin asioihin:

1. Asemakaavan tulee tukea Madekosken väestörakennetta niin, että Madekosken koulun lapsimäärää saadaan lisättyä ja vakautettua.
2. Tätä tavoitetta tukee parhaiten tonttien lohkomisen mahdollistaminen niin, että lisärakentaminen alueella mahdollistuu erityisesti nuorille lapsiperheille. Muun muassa Vakkatien varrella on mahdollisuus merkittävään, alueelle sopivaan omakotitalojen/paritalojen lisärakentamiseen.
3. Asemakaavassa on taattava turvallinen ja kohtuullisen pituinen koulumatka kaikille alueen asukkaille. Pidämme Vakkatien osalta parhaana vaihtoehtona liikennevalojen asentamista Valtatie 22:n risteykseen. Jo nykyisin Heikkilänkankaan lapset kulkevat tästä metsäpolkuja hyödyntäen. Toiseksi parhaana vaihtoehtona pidämme alustavaan karttaan merkittyä tonttitietä Heikkilänkankaan kautta.
4. Alue on todettu hyvin suosituksi asuinalueeksi. Meidän omakotitalossamme on ollut useita vuokralaisia, joista useimmat lapsiperheitä. Moni vuokralaisista ja vuokralaisehdokkaista on kysellyt mahdollisuutta rakentaa esim. paritalo tontille. Tämä on vahva viesti alueen houkuttelevuudesta, mutta nykyinen kaava mahdollistaa alueella vain korvaavan rakentamisen.
5. Kun uusille tonteille suunnitellaan rakennusoikeutta, tulee rakennusoikeuden tonteilla olla riittävän suuri.

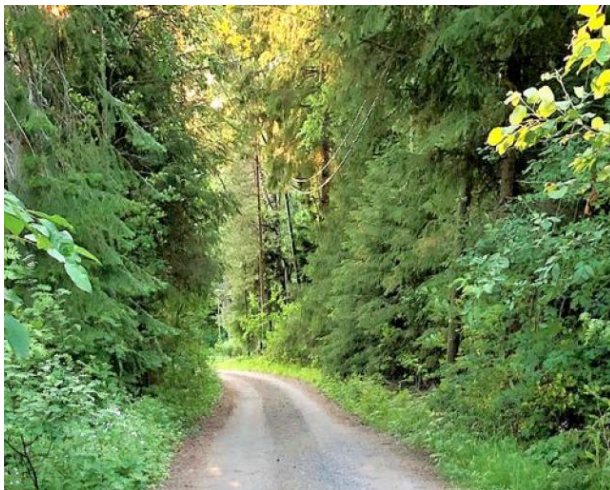
6. Uudesta asemakaavasta mahdollisesti hyötyville tulee kulujen olla kohtuullisia, jotta tonttien lohkomiselle ja lisärakentamiselle olisi aito kannuste.
7. Katujen tulee olla kaupungin hoidettavia, kuten suurimmalla osalla muistakin kaupungin asukkaista.
8. Mikäli alueelle rakennetaan meluvalleja, tulisi suosia aitamallisia ratkaisuja leveiden maavallien sijaan.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilöiden 10, 11, 12 ja 13 palautteeseen

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan uusia lapsiperheille sopivia pientalotontteja sekä yksityisten että kaupungin omistamalle maalle. Asemakaavoitettavat kadut tulevat kaupungin kunnossapidon piiriin. Vakkatien alueen asemakaavoittamista on selvitetty, mutta suuren meluntorjuntatarpeen aiheuttamien kustannusten takia alueelle ei voida osoittaa lisärakennuspaikkoja. Vakkatien alueelle ei ole esitetty asemakaavaluon

Yksityishenkilö 14

Maisema: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavoituksessa arvioidaan kaavan toteutuksen vaikutukset kyläkuvaan, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan. Asemakaavan toteutustapojen vaikutus ympäristökuvalliseen lopputulokseen on merkittävä ja niiden vaihtoehdot on selvitettävä kaavoitustyössä. Oulujokilaakso on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja maisemakuvassa yhdistyvät ja vuorottelevat luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön piirteet. Heikkilänsaaren tiestön pehmeästi kaartelevalin linjaus, intiimi mittakaava ja iäkäs suurikokoinen puusto sekä säilynyt luonto edustaisivat ainutlaatuisesti Oulujokilaakson maisemia (kuva 1).



Kuva 1 Liite yksityishenkilön 14 palautteeseen, Heikkilänsaaren nykyistä katu ympäristöä



Kuva 2 Liite yksityishenkilön 14 palautteeseen, kuva katurakentamistyömaasta

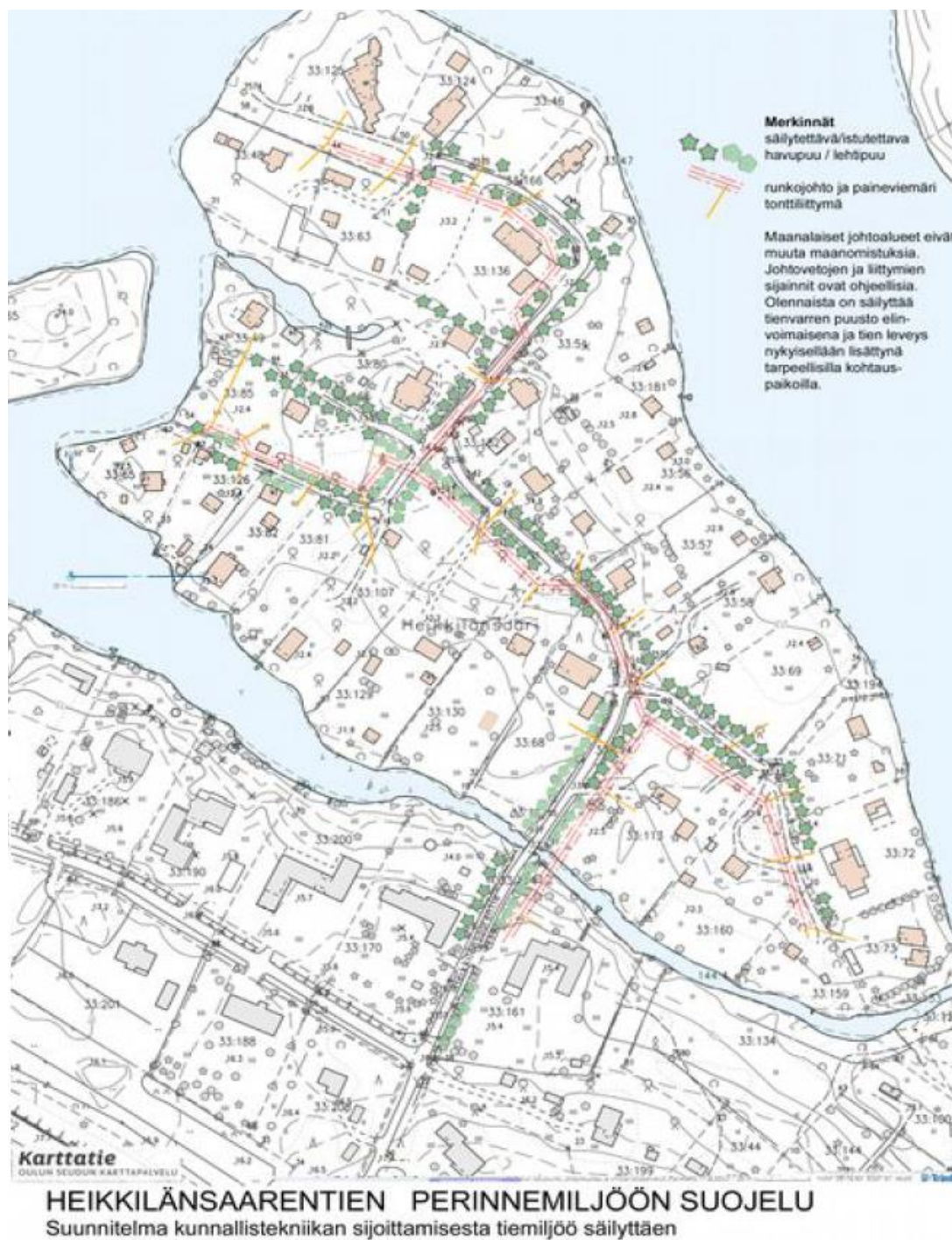
Vesi- ja viemäriverkoston toteuttaminen: Vesi- ja viemäriverkoston rakentaminen tavanomaiseen pientaloalueiden katuverkoston toteutustapaan, jossa katualueet ovat 10–12 metrin levyisiä ja kunnallistekniikka sijoitetaan tiealueelle (kuva 2), merkitsisi Heikkilänsaaren arvokkaan miljöön menettämistä. Vesi- ja viemäriverkosto on mahdollista toteuttaa myös haja-asutusalueiden tapaan,

jossa kaupunki ei lunasta vesi- ja viemäriverkoston aluetta. Johdot sijoitetaan yksityisten maille perustettaville rasitealueille. Nämä alueet säilyvät maanomistajilla autopaikkoina, viljelypalstoina, nurmikkona tms. rakentamattomina piha-alueina. Rasitealueet sijoitetaan niin kauaksi tiestöstä, että tienvarren luonto säilyy. Tiealueet kaavoitetaan kapeiksi lähes nykytilanteen mukaisiksi. Liikenne saaren tiestössä on hiljaista ja ajoneuvojen kohtaamiset toimivat hyvin tonttiliittymien kohdilla.

Liitteenä yleispiirteinen esimerkkisuunnitelma, miten perinnemiljöön suojelu voitaisiin maastossa toteuttaa (kuva 3). Lisäksi suunnitelman vaikutuksia on tavoitteen saavuttamiseksi arvioitu:

- Hoidettavan tien leveys säilyisi nykyisellään ja tietä voitaisiin käyttää kunnallistekniikan rakentaminen aikana.
- Peruskunnostus voitaisiin toteuttaa vaiheittain talouden salliessa. Kapean tien peruskorjaus olisi edullista ja luontovauriot olisivat vähäisiä. Myös tien asfaltointi on mahdollista, kun rakennekerrokset on uusittu roudan kestäviksi.
- Kapea tie saisi luontevat liikenteen kohtaamispaikat mm. tien ylittävien kunnallistekniikan johtojen ylityskohdille.
- Vesihuoltotekniikka sijoittuisi kauemmaksi nykyisestä tiestä tontin puolelle metsän sisään muodostettavalle rasitealueelle.
- Runkojohtojen sijainti tontin puolella lyhentäisi liittymävedot minimiinsä.
- Tonttien vaikeat lunastusasiat jäisivät pois.
- Tienvarsipuuston taakse sijoittuva valoisa johdinaukio lisäisi puistomaista ympäristöä.

Saaren miljöön on säilyttämisen arvoinen! (kuva 4)



Kuva 3 Liite yksityishenkilön 14 palautteeseen, Suunnitelma Heikkilänsaaren perinnemiljöön säilyttämisestä



Kuva 4 Liite yksityishenkilön 14 palautteeseen, kuva Heikkilänsaaren nykyisestä katuymäristöstä ja Heikkilänsaaren sillasta

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 14 palautteeseen

Heikkilänsaaren katualueiden suunnittelu tarkentuu jatkosuunnittelussa. Tavoitteena on nykyisen katumiljöön säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan.

Yksityishenkilöt 15 ja 16

Tiedustelemme, onko meidän tonttimme Vakkatiellä Madekosken kaavasunnitelmassa mukana? Onko tonttillemme tulossa lisää rakennuspaikkoja? Asumme Madekoskella Vakkatie 9:ssä, rek.nro 564-404-0037-0063. Tontin koko oli ostettaessa 1 ha vuonna 1972. Myöhemmin kaupunki lunasti tontistamme maata radan puolelta rakennettavaa äänivallia varten. Maa on erittäin hyvin läpäisevää kangasmaata, joten hulevesiongelmia ei ole koskaan ollut. Alueella on jo olemassa viemäri- ja vesijohtoverkosto, joka on myös meillä käytössä. Kaupungilla on meidän vieressä maata, jossa on myös viemäri- ja vesijohtoverkosto. Toiveena meillä on saada ainakin yksi rakennuspaikka 3000 neliömetrin erotettavalle tontille.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilöiden 15 ja 16 palautteeseen

Vakkatien alueen asemakaavoittamista on selvitetty, mutta suuren meluntorjuntatarpeen aiheuttamien kustannusten takia alueelle ei voida osoittaa lisärakennuspaikkoja. Vakkatien alueelle ei ole esitetty asemakaavaluonnosta.

Yksityishenkilöt 17, 18 ja 19

Mielipide asemakaavan suunnittelusta Madekoskelle koskien tiloja Oulu Oulunsuu, Rantapelto Rn:o:40:122 ja Rantapelto II Rn:o: 40:130.

Tiedotustilaisuudessa 30.11.2023 esiteltiin eri luonnoksia, joissa tiloille oli merkitty yhteensä viisi uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat oli merkitty kotipellontien varteen. Näissä luonnoksissa ei oltu huomioitu kotipellontieltä erkanevaa tieliittymää v. 2021 rakennetulle ok-talolle Marttilantie 29 B. Samoin ko. liittymä palvelee tiloilla harjoitettavaa hevosratsastus toimintaa ja kulkua myös Marttilantie 29 ok-talolta ja hevosalleilta kotipellontien varressa oleville peltoalueille. Eli liittymätie on välttämätön. Uudet rakennuspaikat pitäisi jaottaa tämän tien huomioiden ja tätä tietä hyödyntäen. Tilalla 40:122 voisi olla nämä kolme rakennuspaikkaa. Osayleiskaavassa on rantaan merkitty AT-alue, jossa olemassa olevia rakennuksia, jotka ovat vapaa-ajan asuntoja. Tätä AT- aluetta esitämme pienimuotoisesti laajennettavaksi rannassa tilalle 40:122 yhden pienehkön rakennuspaikan verran. Tilalla 40:133 eli naapurikiinteistöllä on jo samalla MA-alueella rantarakennus.

Kotipellontien länsi (kaupungin) puolelle (Rn:o 40:130) oli luonnoksissa merkitty kaksi rakennuspaikkaa kotipellontien varteen. Esittäisimme, että ko alueelle voisi rakentaa liittymän kotipellontieltä ja ne voisi sijoittaa tämän uuden tien varteen. Rakennuspaikat voisivat olla hieman pienempiä kuten on suunniteltu jyräntien varteen. Tällöin järkevästi sijoittaen voisi rakennuspaikkoja olla enemmänkin, ainakin kolme ja jopa kuusi. Osayleiskaavassa on merkitty puolet tilasta 40:130 V-alueeksi ja jossain luonnoksessa tehty tieyhteys jatkumaan ilmeisesti koskenranta -tien kautta jopa konttisentielle asti. Vastustamme läpikulkuliikenteen järjestämistä em. tavalla. Tiloilla on hevosallit ja jäljelle jääviä peltoja ja kotipellontietä käytetään hevosten kulkuun. Läpikulku lisää turhaa liikennettä ja aiheuttaa vaaratilanteita hevosten ja autojen kohdatessa. Myös naapurikiinteistöillä on useita hevosalleja ja hevosia. Lisäksi V -alueelle on osayleiskaavassa merkitty kevyenliikenteen reitti keskeltä tätä peltoaluetta. Kevyen liikenteen reitti tulisi suunnitella rannassa oleville ja tuleville rakennuksille menevien teiden kautta tai tien varteen. Mikäli mahdollinen pyörätie menisi keskeltä peltoa se rikkoisi maisemaa ja peltoaluetta ei voisi käyttää nykyiseen maatalouskäyttöön. Pelto on viime vuosina ollut kuivaheinän viljelyskäytössä. Pihatie tyyppinen tie rauhoittaisi liikennettä. Olemme valmiit neuvottelemaan alueen asemakaavoituksesta ja mahdollisista maankäyttösopimuksista. Alueella on useita olemassa olevia asuin- ja maatalousrakennuksia, joihin myös kunnallistekniikan rakentaminen mm. viemärointi olisi tervetullut. Näiden suunnittelu ja toteuttaminen olisi hyvä käydä neuvottelussa läpi.

Mikäli asemakaavoitus etenee, huomautamme myös, että alueelle kaivataan jo nyt lähikaupan tyyppistä kauppaa ja tulisi ottaa suunnittelussa huomioon. Liitteenä ilmakuvakartta, johon merkitty edellä mainitut (kuva 5).



Kuva 5 Liite yksityishenkilöiden 17, 18 ja 19 palautteeseen, palautteessa ehdotetut uudet rakennuspaikat ilmakuvapohjalla.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilöiden 17, 18 ja 19 palautteeseen

Asemakaavaluonnosvaiheessa tilalle 564-404-40-122 tutkitaan uusien rakennuspaikkojen osoittamista ja huomioidaan olemassa olevan omakotitalon (Marttilantie 29 b) liittymä Kotipellontieltä. Asemakaavaluonnoksen suunnittelualue ei ulotu rantaan saakka Sanginsuun tehdasalueen vaara-alueen vuoksi, joten uutta rantarakentamista ei tilalle 564-404-40-122 voida asemakaavassa osoittaa.

Kotipellontien länsipuolelle tilalle 564-404-40-130 tutkitaan asemakaavaluonnosvaiheessa uusien rakennuspaikkojen osoittamista. Kotipellontieltä ei esitetä läpiajomahdollisuutta Koskenrantaan. Pellon läpi ei esitetä jalankulun ja pyöräilyn reittiä.

Päivittäistavarakaupalle on Oulujokivarren osayleiskaavassa osoitettu paikka suunnittelualueen ulkopuolelta Madekoskentien varresta.

Yksityishenkilöt 20 ja 21

Viittaan keskusteluamme Madekosken koululla 30.11.2023. Omistamme Oulujokivarren suunnittelualueen tontin Pystöpudas 37:15. Laitoin jo paperitse viestiä asiasta tilaisuudessa, mutta tässä vielä tarkempaa lisätietoa ja toiveita sähköpostitse.

Esitämme siis, että kyseisen 3000m² tontin käyttötarkoitus muutettaisiin vakituiseksi asuin- ja rakennuspaikaksi. Tontille tulisi myös kaavoittaa kulkuväylä, sillä ko. palstan ja sen kaakon- ja eteläpuolisille suunnitelluille naapureiden rakennuspaikoille ei myöskään ole tällä hetkellä tieyhteyttä.

Liitän tähän viestiin luonnoksen tien kulusta ja esityksen rakennusten sijoittelusta tontille (punaisella ympyröity alue).

Toivottavasti pystyt huomioimaan toiveemme kaavasunnittelussa, sillä olemme odottaneet jo vuosikymmeniä kaavaa ja mahdollisuutta päästä rakentamaan tälle hienolle tontille!



Kuva 6 Liite yksityishenkilöiden 20 ja 21 palautteeseen, kiinteistön 564-404-37-15 sijaintia kuvaava kartta

Kaavoituksen vastine yksityishenkilöiden 20 ja 21 palautteeseen

Asemakaavaluonnoksessa kiinteistö 564-404-37-15 osoitetaan vakituiseen asumiseen merkinnällä AO erillispientalojen korttelialue. Kiinteistölle osoitetaan ajoyhteys Vanhataipaleelta lähtevän uuden tonttikadun kautta.

Yksityishenkilö 22

Meillä on kiinteistö (jossa huonokuntoiset rakennukset) Oulujokivarren kaavamuutosalueella osoitteessa Matikkakuja 14. Kiinteistötunnus 564-404-40-70 (LEHTIRANTA).

Paikka on nykyisessä osayleiskaavassa merkitty AT eli pientalon rakentaminen olisi siihen mahdollista ja olenkin tiedustellut suunnittelutarveratkaisusta alustavasti ja saanut siihen

kaupungilta vaaleanvihreää valoa. Saman tien varressa onkin vakituisia asuntoja muut, paitsi toinen meidän naapureistamme. Meidän kiinteistöstä ei ole täyttä varmuutta, onko se jossain vaiheessa ollut vakituisena asuntona, mutta ilmeisesti näin on jossakin vaiheessa vuosikymmeniä sitten ollut.

Tontin koko on 2525 m² ja lisäksi olemme teiltä Kankaan Jukan kanssa käyty katselmoimassa, että voisi olla järkevää lunastaa kaupungilta rannan ja vesirajan välistä kapea suikale eli n. 147-172 m² palanen lisää. Näin ollen rakennusoikeus olisi nykykäytännön mukaisesti siinä 252-269 m².

Kommenttini/kysymykseni:

- Onhan kyseinen tontti säilymässä asuntorakentamiseen osoitetuksi ja onko oletettavissa että rakennusoikeuden määrä nousisi tontilla
- Tontilla on pitkästi rantaviivaa. Voisiko sen jakaminen 2 tontiksi olla tulevassa kaavassa mahdollista?

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 22 palautteeseen

Kiinteistö ei sijaitse asemakaavan suunnittelualueella. Matikkakuja on rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle Sanginsuun tehdasalueen vaara-alueen vuoksi.

Yksityishenkilö 23

Vaadimme, että Pikkaralan Raita-ahontien maanomistajat ja heidän kiinteistöt otetaan mukaan suunnitelmiin ja selvityksiin koskien Oulujokivarren Pikkaralan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 564-2565.

Olemme pyrkineet selvittämään viimeisen 18 vuoden aikana, miksi vuorovaikutusta ei ole ollut Oulun kaupungin ja Raita-ahontien maanomistajien kanssa. Miksi esittämiimme kysymyksiin ei saada vastauksia ja miksi tehtyjä virheitä ei korjata.

Olemme saaneet mm. selville, että Oulun kaupunki on vienyt läpi Oulujokivarren osayleiskaavan virheellisiin ja ei-ajankohtaisiin asiakirjoihin perustuen, jonka vuoksi Raita-ahontien maanomistajien kiinteistöjen rakennuskanta on viety ja rakentaminen – ja Pikkaralan sen alueen kehittyminen – on mahdotonta. Olemme esittäneet alkuperäiset rakennuspaikoiksi lohkottujen kiinteistöjen asiakirjat, postituslistat (joista puuttui KAIKKI Raita-ahontien maanomistajat) ja virheelliset kantatilalistaukset Oulun kaupungin edustajille erikseen varatuissa kuulemistilaisuuksissa Oulun Ympäristötalolla 4.11.2021 sekä 1.3.2022. Paikalla oli Oulun kaupungin Paula Paajanen, Jukka Kurttila ja lakimies Seija Möttönen sekä Raita-ahontien maanomistajia, jotka ovat valtuuttaneet Ritva Vornasen selvittämään Raita-ahontien kiinteistöjen epäselviä asioita. Molemmissa tilaisuuksissa asialistalla oli 564-405-1-45, 564-405-1-57 ja 564-405-1-58, 564-405-1-54, 564-405-1-55, 564-405-1-56, 564-405-2-38 ja 564-405-2-39 kiinteistöjen tarkastelu, epäselvyydet ja rakennuskanta. Vastauksia emme saaneet. Olemme nauhoittaneet molemmat tapaamiset ja ääninauhoitteet annamme mielellämme teidän kuunneltavaksi.

Meillä on hallussa kantatilatarkasteluliite Oulujokivarren osayleiskaavan kiinteistöistä ja kiinteistöillä 564-405-1-45, 564-405-1-54, 564-405-1-55 ja 564-405-1-56 on merkintä ”enin osa

asemakaavaa”. Nyt kuitenkin näitä kyseisiä kiinteistöjä ei ole otettu mukaan tarkasteluun. Miksi nämä kiinteistöt on jätetty pois tarkastettavasta asemakaava-alueesta? Annoimme tämän asiakirjan ja emätilaselvityksen Kari Nykäselle 23.11 kuulemistilaisuudessa Pikkaralan koululla.

Raita-ahonttiella asuu 20 maanomistajaa, jotka haluavat olla mukana kehittämässä Pikkaralan kylää asumisalueena tulevien sukupolvien kanssa. Oulun kaupunki ei ole ollut missään vaiheessa v. 2007 tehtyjen päätösten ja muutosten suhteen yhteydessä Raita-ahonttien maanomistajiin. Pikkaralassa Oulun kaupunki omistaa asemakaavoitettavaa maata noin 30 ha maata ja Raita-ahonttien omistajat omistavat n. 30 ha maata. Miksi Pikkaralan Raita-ahonttien maanomistajat on jätetty pois tarkastettavasta asemakaava-alueesta? Vetoamme Raita-ahonttien maanomistajina maanomistajien yhdenvertaisuuslain toteutumiseen.

Raita-ahonttien maanomistajien rakennusluvut on ratkaistu viimeisen 20 vuoden ajan suunnittelutarve- ja poikkeamishakemuksilla. Keskeisenä ratkaisuperusteena käsittelyssä on ollut emätilatarkastelu (1965 emätilapohjaisuus). Tilanteessa, jossa kiinteistöjen numerointi on virheellinen, on päädytty siihen lopputulokseen, ettei myönteisiä suunnittelutarve- tai poikkeamislupia ole tehty, koska emätilaperiaatteen mukaisen rakennusoikeuden on katsottu käytetyn. Kiinteistöjen muodostumisketjuja tarkasteltaessa on havaittu, että kiinteistöjen numeroinnissa on tapahtunut virhe, mikä on johtanut siihen, että kiinteistön muodostumisketjuun on tullut väärä emätila – ja maanomistajilta on kerta toisensa jälkeen evätty rakentaminen virheellisiin emätilatietoihin perustuen. Oulun Kaupungin päättäjät eivät ole olleet missään vaiheessa tekemisissä vuoden 2007 jälkeen Raita-ahonttien maanomistajien kanssa, jotta epäselviin asioihin ja virheellisiin tietoihin perustuviin päätöksiin olisi saatu vastauksia.

Mikä on maankäyttösuunnitelma Raita-ahonttien suhteen? Raita-ahonttien maanomistajia on kohdeltu epäoikeudenmukaisesti ja virheellisesti Oulun kaupungin toimesta viimeisten 18 vuoden aikana. Näistä esimerkkeinä Raita-ahonttien tieasiat (Metsänhoitohdistus) ja Oulun Energian rajapyykkien rikkominen, kun Oulun Energian miehet tulivat Oulun Kaupungin valtuuttamina ja määrääminä Raita-ahonttien maanomistajien tiloille kaivamaan sähkökaapeleita ilman maanomistajien lupaa.

Odotamme näihin asioihin vastausta ja selvyyttä pikaisesti!

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 23 palautteeseen

Mielipide ei aiheuta muutosta asemakaavan sisältöön. Raita-Ahonttien alue ei ole mukana asemakaavatarkastelussa, koska se on harvaan asuttua kylärakenteen reuna-aluetta, eikä osayleiskaavassa ole siellä kyläkeskusmerkintöjä. Raita-Ahonttien alueelle on Oulujokivarren osayleiskaavassa (2007) osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaista (M) aluetta, osin erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU ja vihreä palloketju) sekä muutamia asuinpientalojen alueita (AP).

Oulujokivarren Pikkaralan asemakaavassa 564-2617 on mukana Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistuksen (2022) Pikkaralan ja Madekosken kyläkeskusalueet, joissa on osayleiskaavassa kyläkeskusalue (AT-c) ja kyläalue (AT) -merkinnät. Oulujokivarren asemakaava on tullut vireille Oulun yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 31.10.2023 § 495.

Mielipiteen antajan kanssa on järjestetty tapaaminen, jossa asemakaava-alueen ulkopuolelle esitettyjä kysymyksiä on käsitelty.

Yksityishenkilö 24

Viitaten puhelinkeskusteluuni 5.12.2023 (kesto n. 20 min) vuorovaikutussuunnittelija Sirkku Kiannon kanssa, olen valtuutettu selvittämään kiinteistöjen 564-405-1-57 ja 564-405-1-58 epäselvyyksiä, jotta asia tulisi ymmärretyksi. Kävimme läpi, että nyt on hyvä hetki tulla kuulluksi, ja Sirkku aikoi soittaa takaisin alla olevista asioista. Puhelua ei ole kuulunut.

Pikkaralan asemakaavoituksesta tuli ensimmäinen yhteydenotto kirjeellä 31.10.2023 maanomistajille koskien kiinteistöjä 564-405-1-57 ja 564-405-1-58. Tämä on ensimmäinen kerta, kun vuorovaikutusta on ollut kyseisten kiinteistöjen maanomistajiin koskien Pikkaralaa ja Oulujokivarren osayleiskaavaa ja niiden muutoksia tai suunnitelmia. Kiinteistöt sijaitsevat Raita-ahontien varrella.

Kysymys, johon vaadimme vastausta liittyen Pikkaralan asemakaavan tarkastelua ja suunnitelmaa:

Milloin kiinteistöille 564-405-1-57 ja 564-405-1-58 on tullut merkintä "Ei rakentamiseen sopivaa maastoa"? Mitä se tarkoittaa käytännössä ja miksi tästä tarkennuksesta ei ole infottu maanomistajia, ei edes Oulujokivarren osayleiskaavan valmistelun aikana ennen vuotta 2007? (Viittaus Oulun kaupungin arkiston "Liite 15–404 Oulunsuu–Sivu 20/20".) Kiinteistöt 564-405-1-57 ja 564-405-1-58 ovat lähtöisin emätilasta Luikko 1:8. Molemmat kiinteistöt on lohkottu rakennuspaikoiksi 1997.

Olimme osayleiskaavan tarkastuksessa Oulun ympäristötalolla 4.11.2021, kesto 2h. Läsä paikalla oli Oulun kaupungin Paula Paajanen, Jukka Kurttila ja lakimies Seija Möttönen. Asialistalla oli yllä mainittujen kiinteistöjen tarkastelu koskien "ei rakentamiseen sopivaa maastoa" -merkintää, mutta asiaa selventäviä vastauksia emme saaneet. Keskustelussa kävi ilmi, että Raita-ahontien kiinteistöjen alueella ei ole minkäänlaisia päätöksiä tai suunnitelmia.

Olimme Oulun Ympäristötalolla toisessa tapaamisessa 1.3.2022, kesto 1,5h. Paikalla oli Pikkaralan Raita-ahontien maanomistajia (myös kiinteistöjen 564-405-1-57 ja 564-405-1-58 edustajat) sekä Oulun kaupungin Paula Paajanen, Jukka Kurttila ja lakimies Seija Möttönen. Tässä tapaamisessa emme saaneet lisää vastauksia; Paula, Jukka ja Seija menivät lainvoimaisen Oulujokivarren osayleiskaavan taakse, vaikka korostimme että lainvoimainen osayleiskaava on valmisteltu virheellisiin, ei ajan tasalla oleviin asiakirjoihin perustuen sekä niin, että vuorovaikutusta ei ole ollut Raita-ahontien maanomistajien kanssa.

Vaadimme, että kiinteistöjen 564-405-1-57 ja 564-405-1-58 rakennuskanta sekä kiinteistöjä ohjaava tarkennus "ei rakentamiseen sopivaa maastoa" poistetaan niin, että rakentaminen kiinteistölle on mahdollista jälleen.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 24 palautteeseen

Mielipide ei aiheuta muutosta asemakaavan sisältöön. Raita-Ahontien alue ei ole mukana asemakaavatarkastelussa, koska se on harvaan asuttua kylärakenteen reuna-aluetta, eikä osayleiskaavassa ole siellä kyläkeskusmerkintöjä. Raita-Ahontien alueelle on Oulujokivarren osayleiskaavassa (2007) osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaista (M) aluetta, osin erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU ja vihreä palloketju) sekä muutamia asuinpientalojen alueita (AP).

Oulujokivarren Pikkaralan asemakaavassa 564-2617 on mukana Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistuksen (2022) Pikkaralan ja Madekosken kyläkeskusalueet, joissa on osayleiskaavassa kyläkeskusalue (AT-c) ja kyläalue (AT) -merkinnät. Oulujokivarren asemakaava on tullut vireille Oulun yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 31.10.2023 § 495.

Mielipiteen antajan kanssa on järjestetty tapaaminen, jossa asemakaava-alueen ulkopuolelle esitettyjä kysymyksiä on käsitelty.



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

OULU