



Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Pikkaralan asemakaavan luonnos 564-2617

Pikkaralan koulu tiistai 22.4.2025 klo 18-20



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

OULU

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus Pikkaralan koulu ti 22.4.2025 klo 18-20



OHJELMA

- **Tilaisuuden avaus ja kaupungin edustajien esittäytyminen**
 - Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi
- **Hankkeen esittely ja tavoitteet**
 - Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen
- **Asemakaavaluonnoksen, yleissuunnitelmien ja selvitysten esittelyt**
 - Kaavoitus: asemakaava-arkkitehti Eini Vasu,
 - Kadut ja liikenne: kaupungininsinööri Eelis Rankka
 - Oulun Vesi ja Pikkaralan Vesiosuuskunta
- **Maankäyttösopimusten lähtökohtia**
 - Maa ja mittaus Kaupungeingeodeetti Veikko Lehtinen ja maanmittausinsinööri Sini Selin
- **Keskustelu ja kysymykset**
- **Tilaisuuden päättäminen**
 - Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi

ASEMAKAAVAN LUONNOS

Asemakaava 564-2617, Pikkaralan kaupunginosa

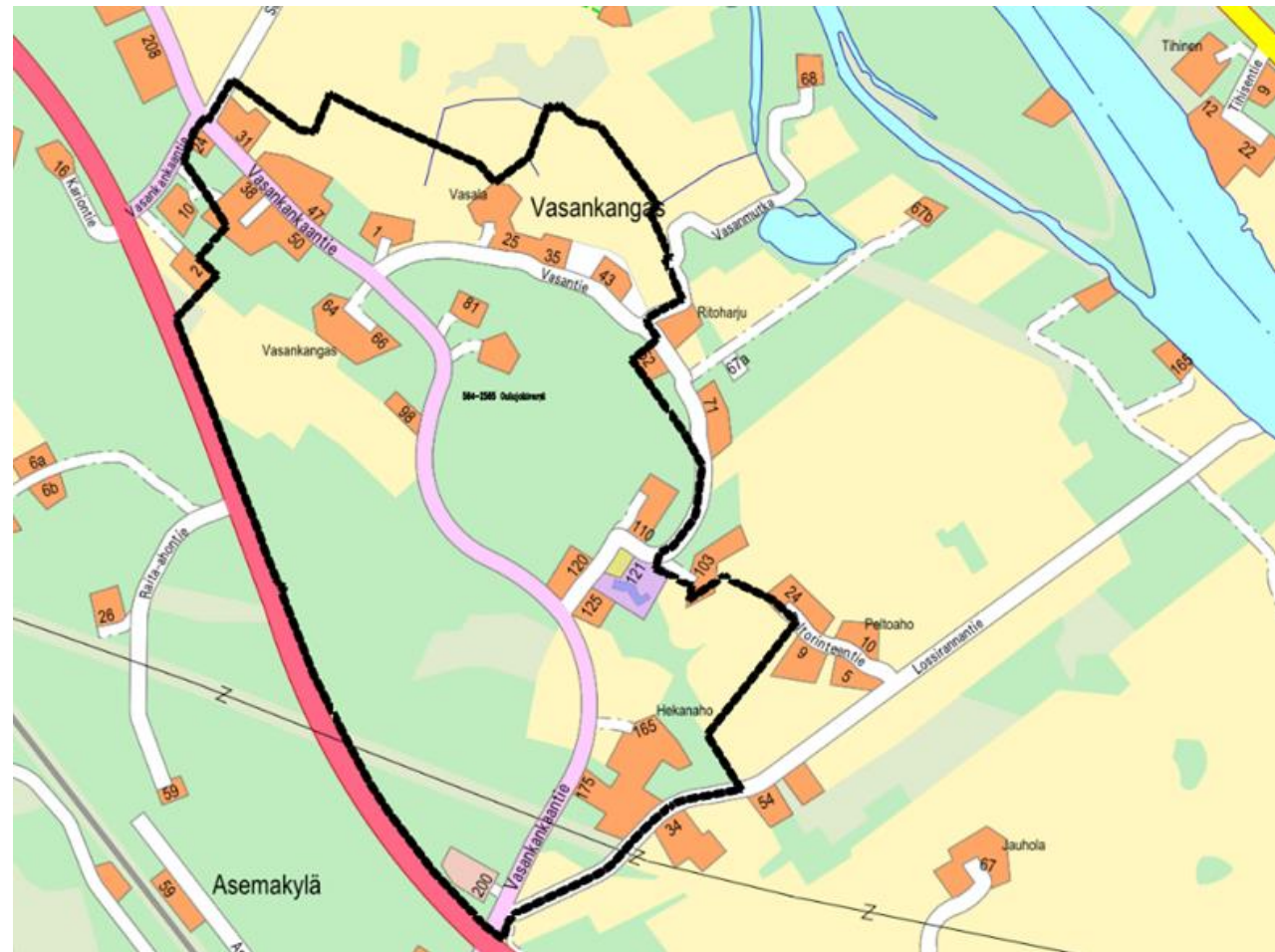
Kaavatyyppe: vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava

Pikkaralan kaupunginosassa on vireillä asemakaavan laatiminen. Asemakaava-alueella on Oulun kaupungin maanomistuksen lisäksi useita yksityisiä maanomistajia ja valtion omistamia tiealueita. Asemakaava laaditaan yhteistyössä maanomistajien kanssa. Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

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.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 103 ha. Asemakaavan suunnittelun pohjaksi on laadittu alueen maankäytön, liikenteen, ympäristön, hulevesien sekä sähkö- ja vesihuollon yleissuunnitelmat. Koko alueen mitoitusväkiluku on yhteensä noin 373 asukasta, sisältäen olevien asuinkiinteistöjen (26 kpl) asukasmäärän 49 hlöä, sekä uusien tonttien (80 kpl) mitoitushenkilöluvun 324 hlöä. Asumisen lisäksi alueelle muodostuu neljä palvelutonttia, joista yhdellä sijaitsee Pikkaralan koulu. Asemakaavalla muodostuvat Pikkaralan kaupunginosan korttelit 10-34.

Asemakaavan luonnos nähtäville.



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

Tavoiteaikataulu:

2023 marras-joulukuu:	Käynnistäminen, OAS
2024 kevät:	Keskeisten maanomistajien ryhmätapaamiset / kaavoitus
2025 kevät:	Asemakaavaluonnos
2025-2026:	Maanomistajien sopimusneuvottelut / maa ja mittaust
2026 syksy:	Asemakaavaehdotus ja maankäyttösopimukset
2026 loppuvuosi:	Hyväksymiskäsittelyt

Asemakaava 564-2617 Pikkaralan kaupunginosa



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet ja vastineet

- Asemakaavan laatiminen on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 31.10.2023 § 495.
- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 14.11.–18.12.2023.
- Palautteita saatiin 23 kpl, joista yksityishenkilöiden jättämiä palautteita oli 16 kpl. Pelkästään Heikkilänkangas-Madecoskea koskevia palautteita saatiin 12 kpl, ja pelkästään Pikkaralaa koskevia palautteita 6 kpl. Sekä Heikkilänkangas-Madecosken että Pikkaralan suunnittelualueita koskevia palautteita saatiin 5 kpl.
- Suunnittelualueilla toivottiin nykyisten palvelujen säilyttämistä..
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteista ja niiden vastineista on koottu vuorovaikutusraportti. Palautteet vastineineen on kuvattu raportin teksteissä. Palautteita jättäneisiin yksityishenkilöihin viitataan numeroin

Kaavoituksen maanomistajatapaamiset keväällä 2024

- Keskeisten maanomistajien kanssa järjestettiin ryhmätapaamisia keväällä 2024. Tapaamisissa keskusteltiin alueiden suunnittelun lähtökohdista, lähtötiedoista, alustavista maankäytön suunnitelmista ja maanomistajien kiinnostuksesta kehittää omistamiaan maita uusilla rakennuspaikoilla.
- Pikkaralan suunnitteluun liittyen järjestettiin neljä tapaamista
- Kaavoituksen edustajia tapaamisissa oli asemakaava-arkkitehti Eini Vasu ja vuorovaikutussuunnittelija Sirkku Kianto
- Tapaamisissa tunnelma oli hyvä ja odottava
- Näissä tapaamisissa saatu tieto toimii osaltaan pohjatietona kaavaluonnoksissa esitettyihin maankäytön ratkaisuihin

PIKKARALA Kutsut ja osallistuneet			
Neljä tapaamista	Kirjeitä lähetettiin kpl	Kirjeen saaneet henkilöt lkm	Neuvotteluihin osallistuneet
Pikkaralan neljä ryhmää	18	15	8

OAS -rajaukseen verrattuna:
Vasankankaantien ja Kainuuntien kulma on jätetty pois asemakaavasta, koska se sijoittuu melualueelle.

OAS -rajaukseen verrattuna:
Asemakaavarajausta on pienennetty tarkoituksenmukaisemmaksi ja sijoittumaan enemmän Oulun kaupungin maalle

OAS = Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2023



**Asemakaavavaluonnos
-kartta 13.3.2025**

OULU



Asemakaavaaluonnoksen selvitykset ja yleissuunnitelmat

Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

OULU

Kaavojen selvitykset ja suunnitelmat / Pikkarala

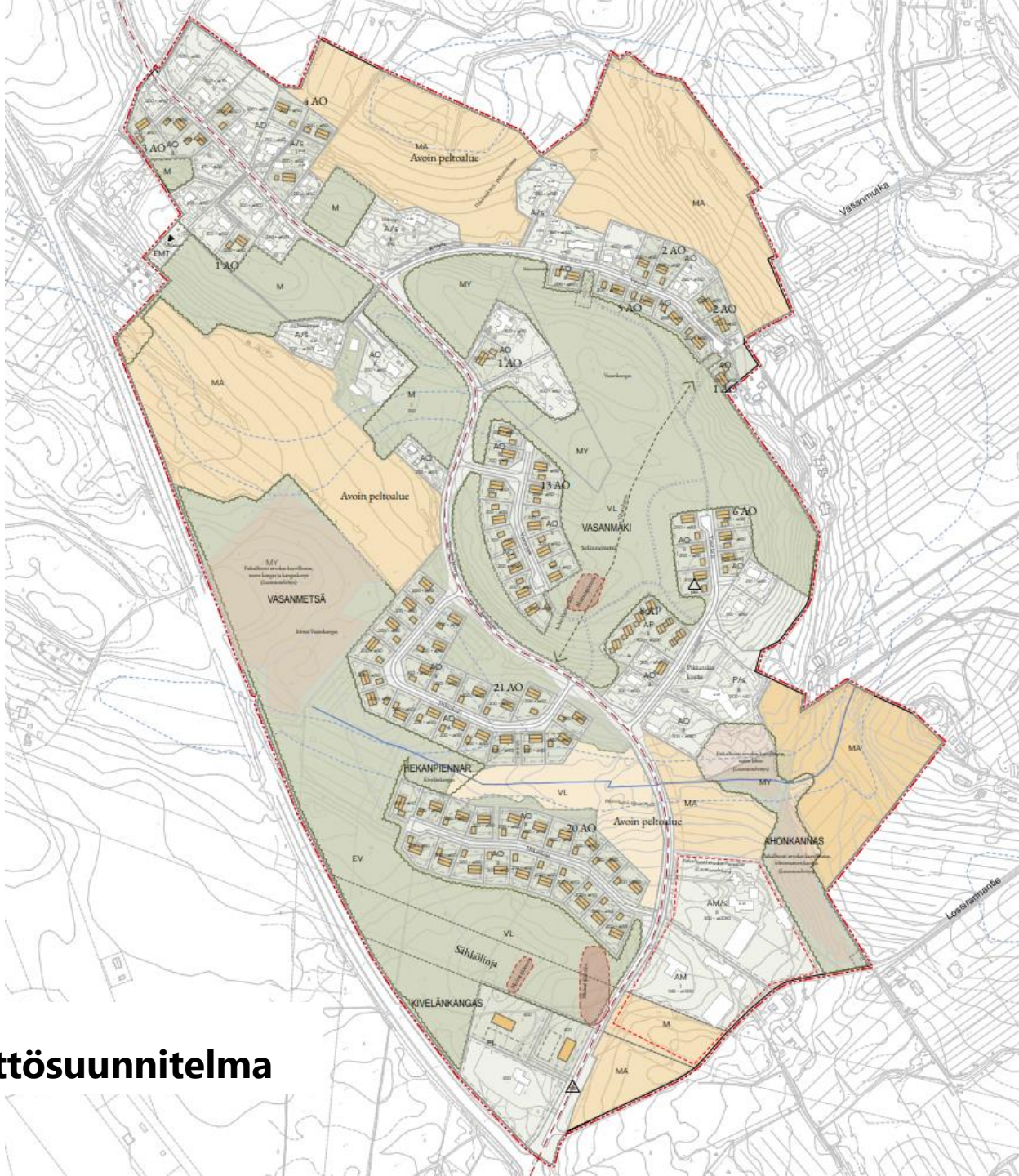


Selvitykset:

- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sitowise)
- Maisemaselvitys (kaavoitus)
- Liikenneselvitys (A-insinöörit)
- Melu- ja tärinäselvitys (Akukon)
- Luontoselvitys (Sitowise)

Yleissuunnitelmat:

- Maankäytön (Luo arkkitehdit)
- Liikenteen (A-insinöörit),
- Hulevesien (Sitowise),
- Ympäristön (A-insinöörit),
- Vesiverkon (Pikkaralan vesiosuuskunta ja Oulun Vesi)
- Sähköverkon (Oulun Energia)



Maankäyttösuunnitelma

Pikkarala

AO-tontit (keskipinta-ala n. 1650 m²), 1 kpl AP-korttelialue.

Uudet rakentamiskäyttöön otettavat alueet pääosin yleiskaavan mukaisilla asumiseen varatuilla alueilla.

Lisäksi täydennysrakentamista olemassa olevan rakennuskannan joukossa.

Laajuustiedot:

Uudet tontit

AO	78
AP	1
A/s	1
Yht.	80

AO-tonteista 37 kpl ja AP-tontti kaupungin omistamalla maalla. 2 kpl AO-tontteja osin kaupungin, osin yksityisen omistamalla maalla. Loput tontit yksityisessä maanomistuksessa.



Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistus (2022) –kartta

- Uudet tontit esitettynä Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistus (2022) –kartan päällä.
- Punaisella pistekatkoviivalla on esitetty Pikkaralan asemakaavaluonnoksen raja.
- Uudet tontit on rajattu mustalla viivalla ja rakennukset ruskealla.

OULU

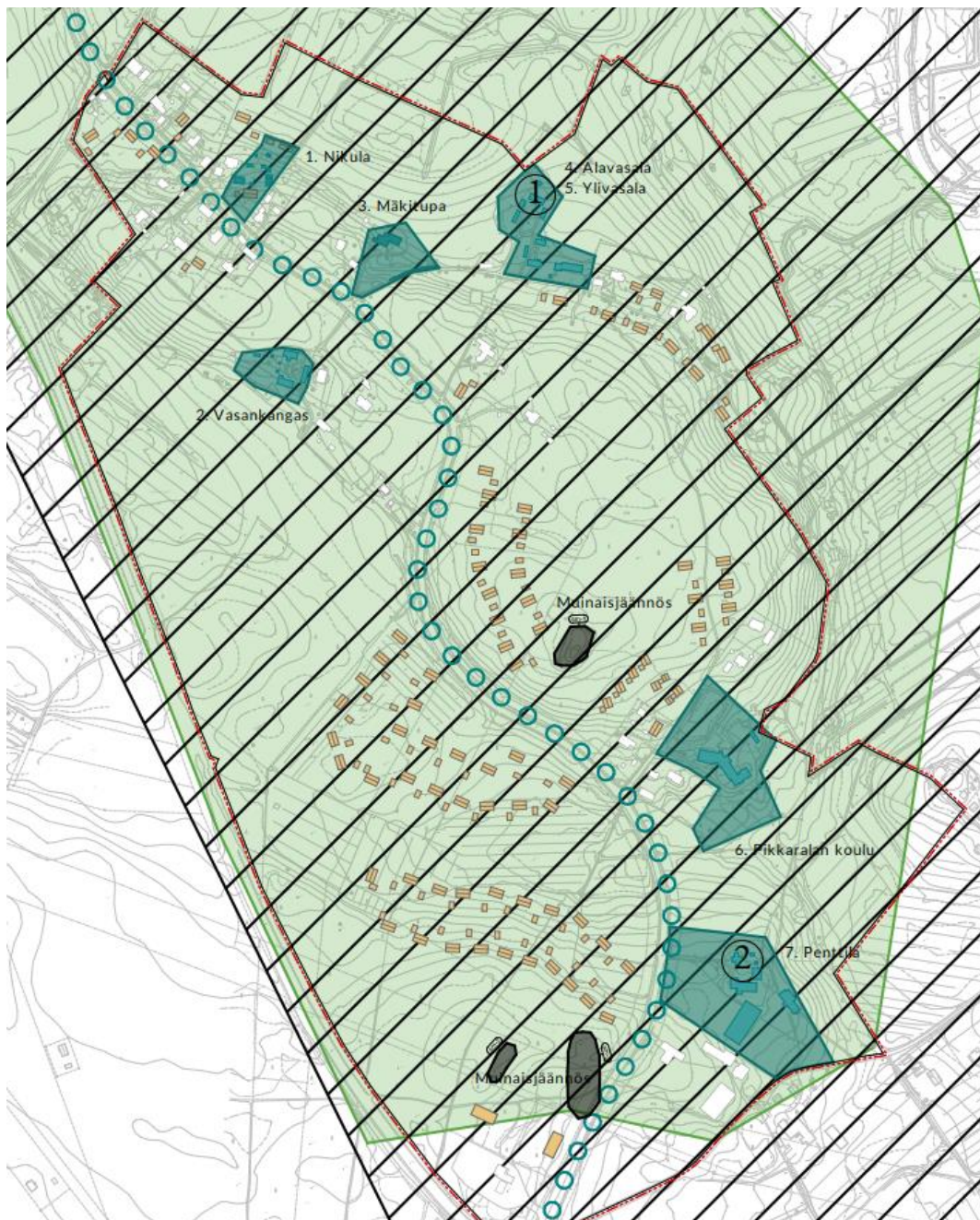


Maanomistuskarttaote

- Uudet tontit esitettynä maanomistuskartan päällä.
- Punaisella pistekatkoviivalla on esitetty Pikkaralan asemakaavaluonnoksen raja.
- Uudet tontit on rajattu mustalla viivalla ja rakennukset ruskealla.
- Harmaalla on esitetty yksityisten omistamat maat
- Vihreällä on esitetty Oulun kaupungin omistamat maat
- Oranssilla on esitetty valtion omistamat maat (Vasankankaantie ja Kainuuntie)

OULU

Kulttuuriympäristö 1/2



Kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA):

Oulujokilaakson kulttuurimaisemat

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Oulujoen laakso, Turkansaaren ympäristöstä Muhoksen rajalle. Alueen arvot on kuvattu Oulujokivarren osayleiskaavan kaavaselostuksessa. Aluetta koskee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuriympäristöä koskevat tavoitteet (MRL 24 §). Alue pidetään maisemalliset arvot turvaavassa käytössä. Alueella oleva rakennus-taiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa on huolehdittava sen erityisten arvojen säilymisestä. Toimenpiteet tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat on toteutettava niin, etteivät ne turmele kaunista maisemakuvaa. Alueella tulee noudattaa Oulujokivarren maisemanhoitosuunnitelmaa, kulloinkin voimassa olevia hyvän metsänhoidon suosituksia sekä rakentamis- ja korjaustapaohjeita.

Rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas alue:

Vasankangas ja Oulu-Kajaani -maantie

Kyläkuvallisesti arvokas alue (Oulujokivarren osayleiskaava 2022).

Kyläkuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus- ja aluekokonaisuus.

Alueiden arvot on kuvattu kaavaselostuksen liitteessä. Oulun kaupungin arvokkaiden alueiden rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue ja rakennukset tarkoituksenmukaisessa käytössä.

Kulttuuriympäristön, kyläkuvan ja rakennusperinnön erityispiirteet tulee säilyttää (MRL 39 §).

Arvokkaiden rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Aluetta tulee kehittää sen erityisiä arvoja kunnioittaen ja muutosten tulee alueella olla erityisen hyvin ympäristöön sopivia. Uudisrakennusten tulee sopeutua ympäristön arvokkaisiin rakennuksiin ja arvokkaaseen miljööseen. Alueella tulee noudattaa alueen kehittämisohjeita sekä rakentamis- ja korjaustapaohjeita. Alueella suositellaan noudatettavaksi kulloinkin voimassa olevia hyvän metsänhoidon suosituksia hakkuista maisemallisesti herkillä alueilla.

Rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokas tie:

Oulu - Kajaani -maantie

Vanhan Oulu-Kajaani -maantien, ns. keisarintien tiejakso, jolla on parhaiten säilynyt vanhan maantien piirteitä. Suunnittelussa ja rakentamisessa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

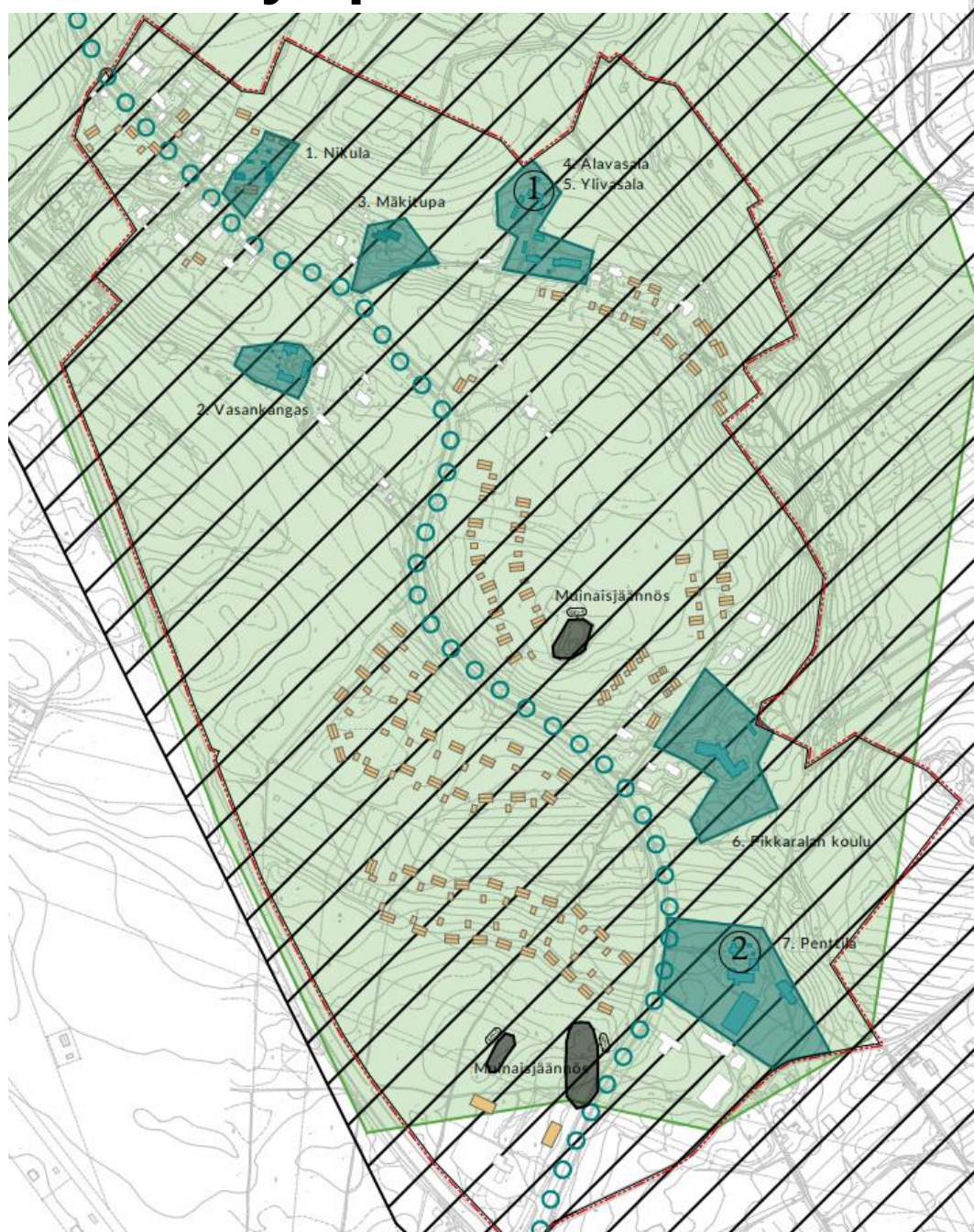
Rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta arvokkaita kohteita. Kohteiden kuvaus 2.vaihemaakuntakaavan selvitysaineisto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö (2015) sekä Oulujokivarren osayleiskaavan inventointi, Oulujokivarren rakennusperintö (2005).

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Kohteen ympäristö on säilytettävä. Ulkoasua muuttavia toimenpiteitä tai pihapiiriin täydennysrakentamista suunniteltaessa on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa.



OULU

Kulttuuriympäristö 2/2



Kohteet:

- 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. vaihe), 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 jyväaitat (1800-l.), elosuoja/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. vaihe).
- 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

Muinaisjäänne:

Pikkaralan kaava-alueelta tunnetaan kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännettä, jotka ovat

- Sm-1 Ajoittamaton kuoppakohde Vasankangas (1000031626)
- Sm-2 ja Sm-3 Varhaismetallikautinen asuinpaikka ja kuoppakohde Kivelänkangas (1000006629).

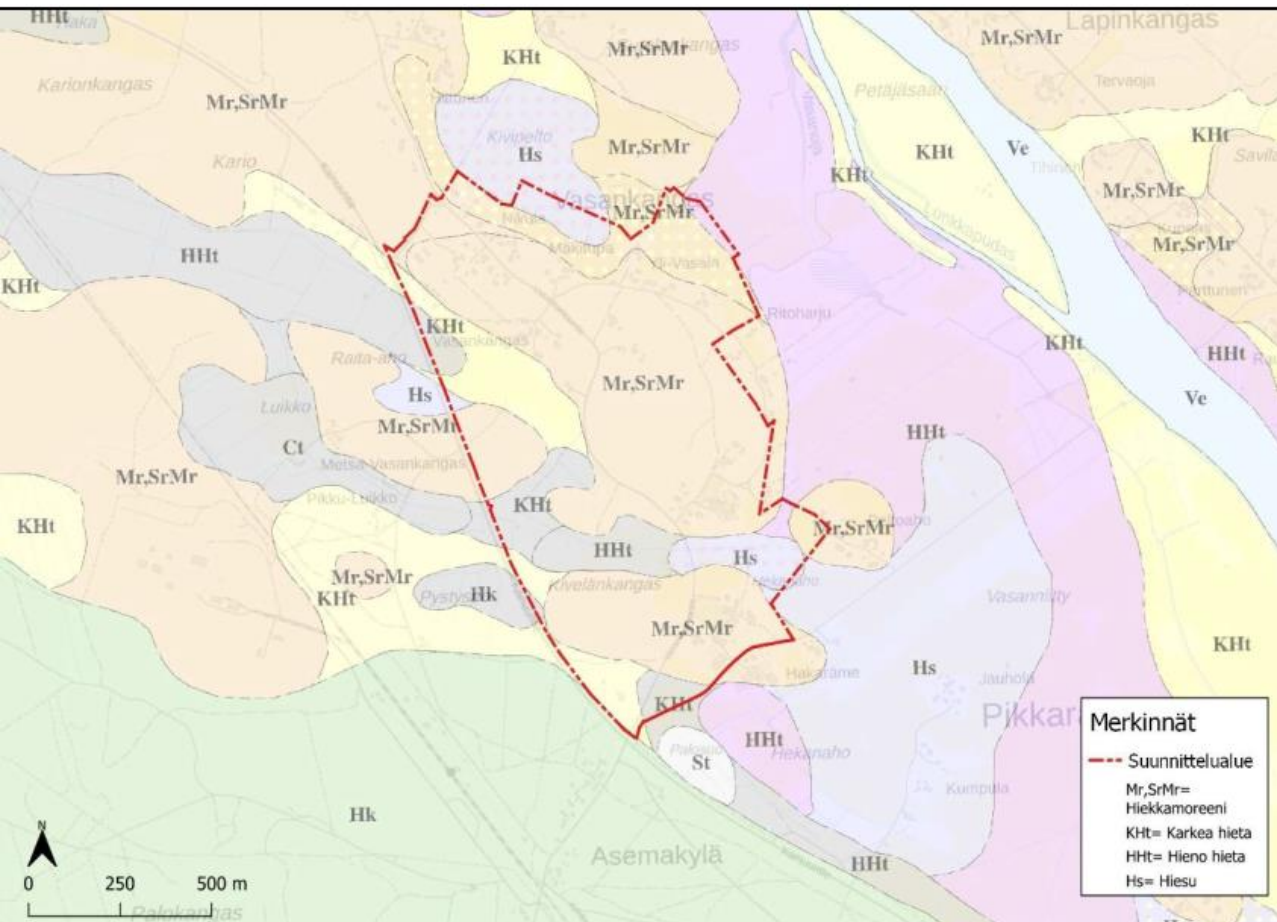
Historialliset asuinpaikat:

muita kulttuuriperintökohteita

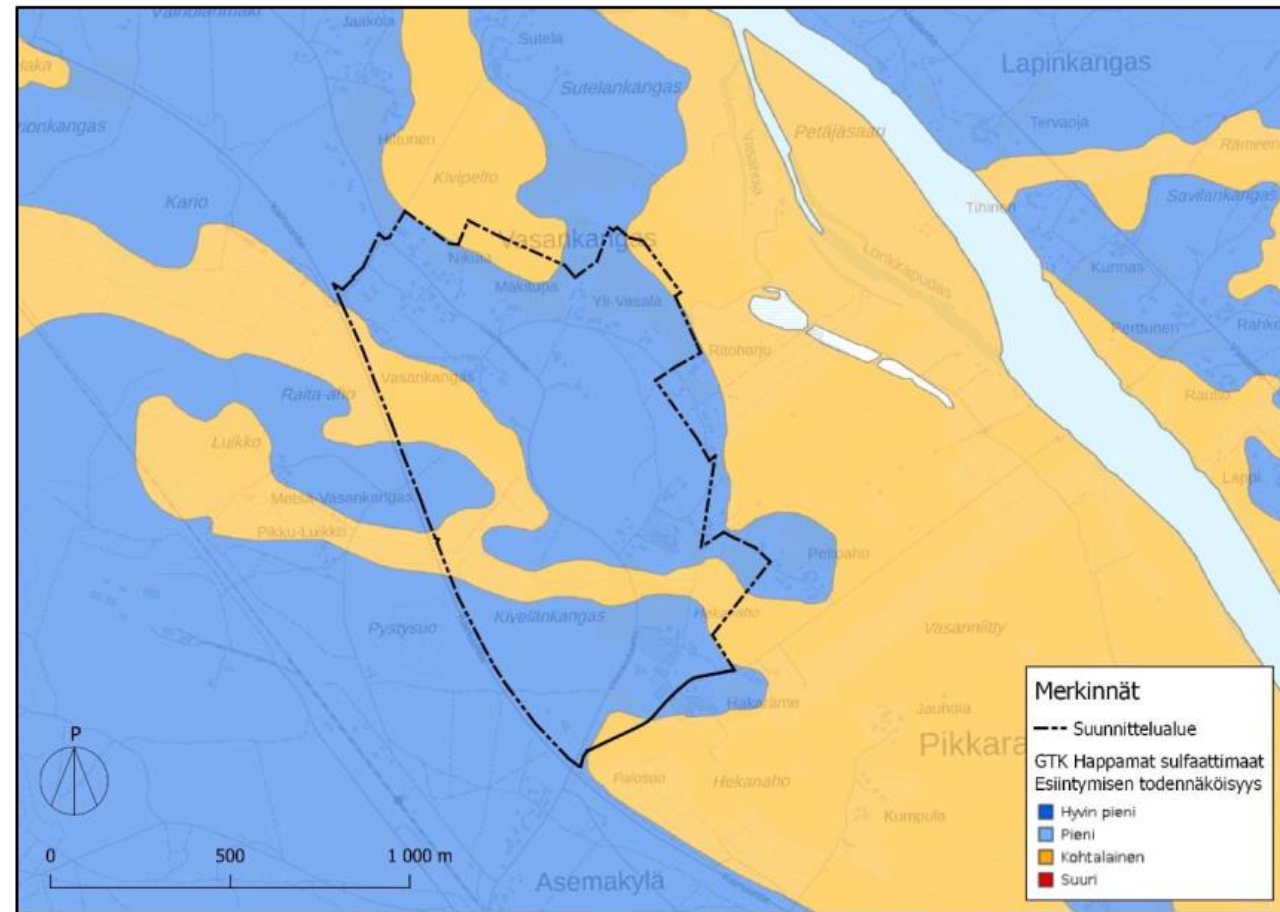
1. Oulunsuu Vasala (1000049731)
2. Oulunsuu Häkanaho (1000049732)



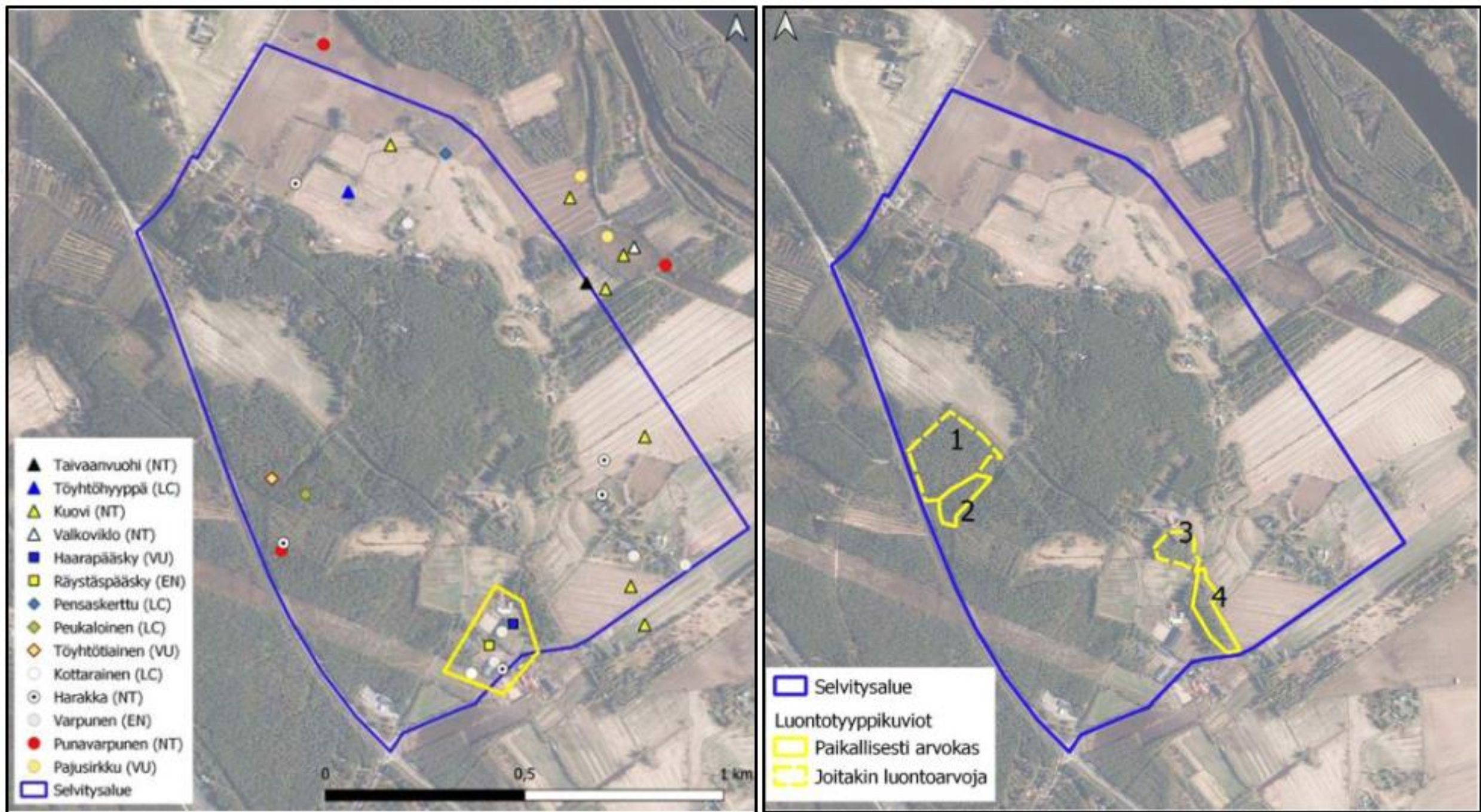
Otteita GTK:n maaperä- ja sulfaattimaakartoista



Kuva 5. Suunnittelualueen maaperä (GTK maaperäkartta)



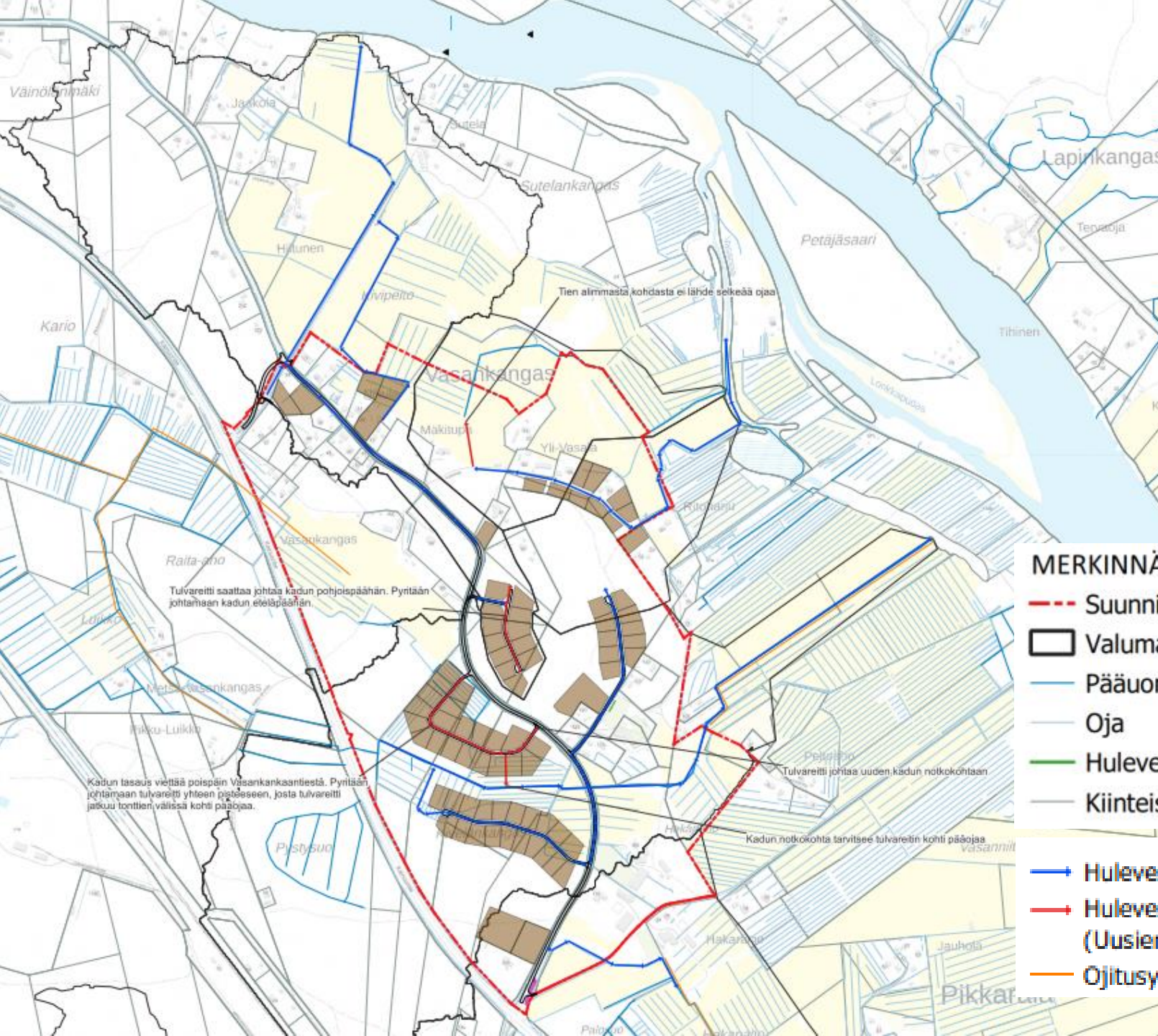
Kuva 7. Happamien sulfaattimaiden esiintyminen suunnittelualueella (GTK).



Kuva 8. Linnustoltaan paikallisesti arvokas alue (vas.) ja arvokkaat luontotyyppikohteet (oik.). (Sitowise Oy 2022)

Hulevesisuunnitelma

- Tulevassa tilanteessa 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 lisäänn merkittävästi.
- Hulevesien johtaminen ja hallinta perustuu tulevassa tilanteessa imeyttämiseen ja avo-ojiin.
- Kokoojakatujen varrelle esitetään imeytysojia, joiden avulla ehkäistään valunnan lisääntymistä ja haitta-aineiden kulkeutumista.
- Hulevesien johtamis- ja tulvareitit ovat esitetty oheisella kartalla, joka on raportin liitteessä 1.



MERKINNÄT

--- Suunnittelualueen raja

□ Valuma-alueen raja

— Pääuoma

— Oja

— Hulevesiviemäri

— Kiinteistoraja

→ Hulevesien johtaminen ja tulvareitti, viitteellinen

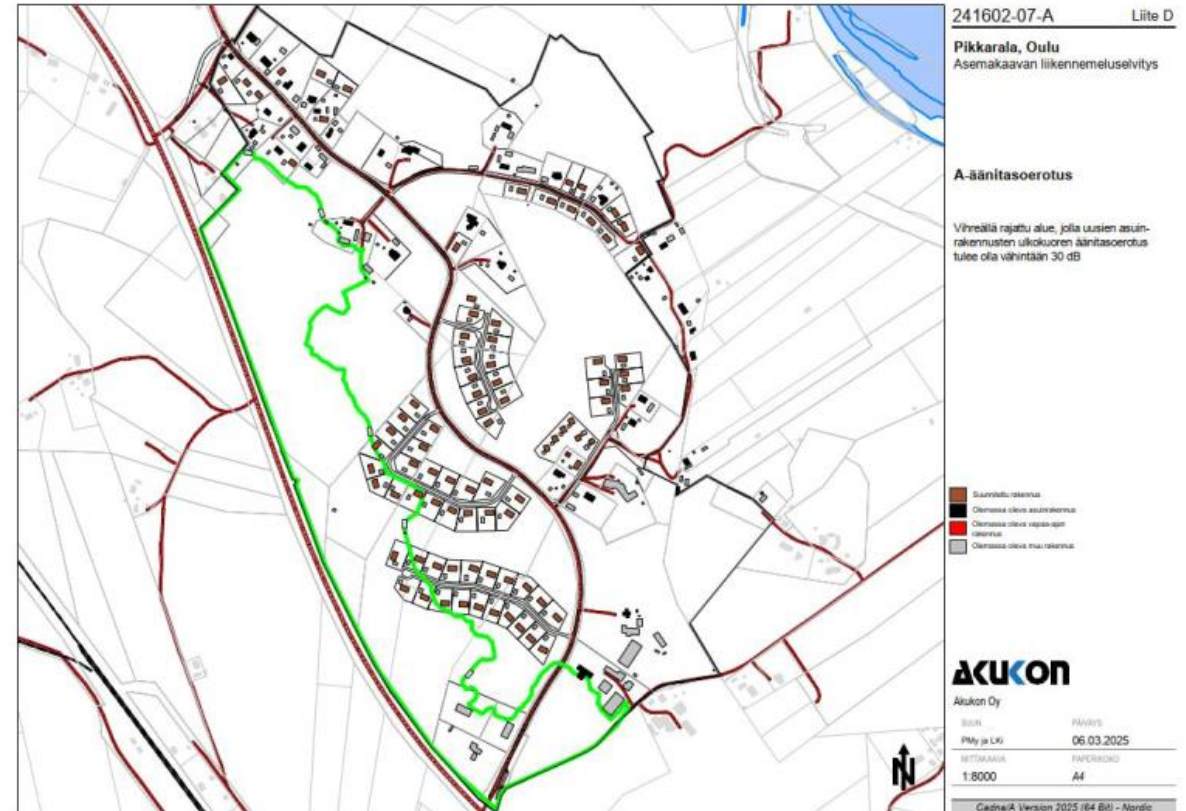
→ Hulevesien johtaminen ja tulvareitti vaatii erityistä huomioita (Uusien katujen tasaus arvioitu nykyisen maanpinnan perusteella)

— Ojitusyhteisön oja

Liikennemelu- sekä raidemelu ja tärinäselvitykset

6.2 Asemakaavan liikennemeluserveys Pikkarala, Oulu (Akukon Oy 6.3.2025)

- Asemakaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu meluserveys Akukon Oy:n toimesta.
- Pikkaralan yleissuunnitelman mukainen maankäyttö ei edellytasemakaavanta erillistä melunsuojausta.
- Jokaisella asuintontilla on osoitettavissa oleva alue, jolla melun raja-arvot eivät ylity, ja joka voidaan siten osoittaa oleskelualueeksi.
- Asuinrakennusten yleisvaatimus A-äänitasoeroitukselle 30 dB on riittävä. Alue, jolla vaatimusta tulee edellyttää, on merkitty viereiseen kuvaan vihreällä rajauksella.
- Junarata kulkee sen verran kaukana suunnittelualueesta, ettei sillä ole vaikutusta melun ja tärinän osalta.





Liikenneselvitys sekä liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma



YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT

OULU



6.2 Liikennejärjestelyt tulevassa tilanteessa

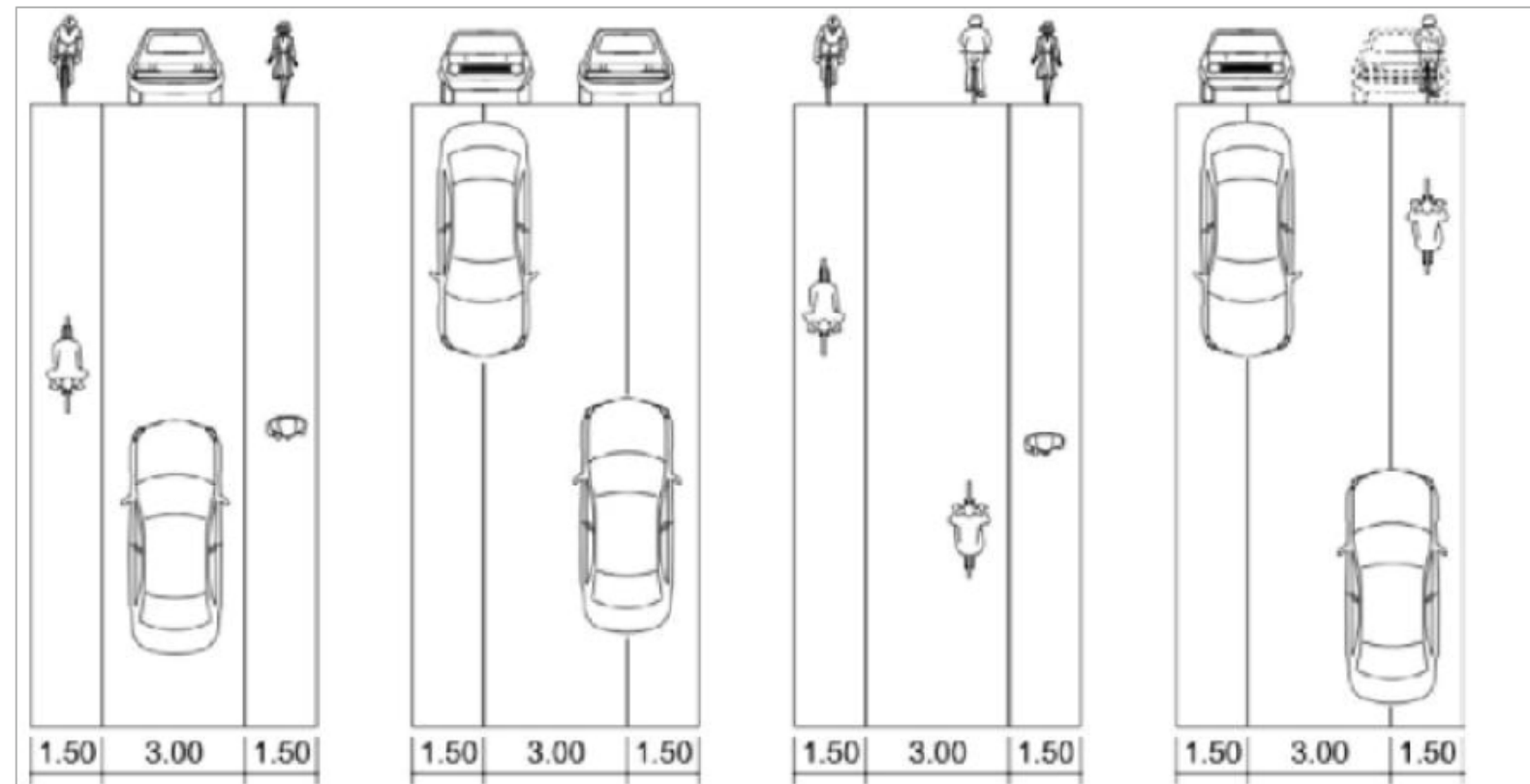
Ratkaisuesitys (liitteen 1 yleissuunnitelmakartta)

- Kaava-alueelle kulku tapahtuu nykyiseen tapaan kahdesta liittymästä Kainuuntieltä Vasankankaantien kautta.
- Vasankankaantien nykyinen linjaus säilyy pääosin ja väylä toteutetaan kylätienä, jossa 3 m leveä ajorata kulkee 1,5 m leveiden pientareiden keskellä. Ajoneuvot hyödyntävät kohtaamistilanteessa piennarta huomioiden jalankulkijat ja pyöräilijät. Kävelijät ja pyöräilijät kulkevat pientareella. Kylätie tulee olemaan noin 1,85 km pitkä.
- Vasankankaantien nopeusrajoitus lasketaan
 - 40 km/h -> 30 km/h.
 - 80 km/h -> 40 km/h
- 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.

6.2 Liikennejärjestelyt tulevassa tilanteessa

Ratkaisuesitys

- Kylätien liikenteellinen periaate eri liikennetilanteissa



6. Suunnitteluratkaisu

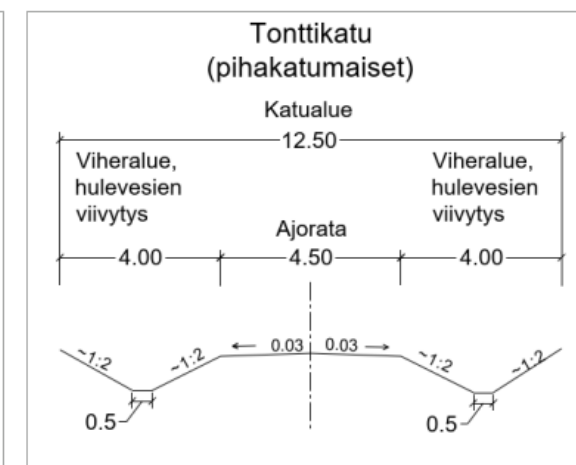
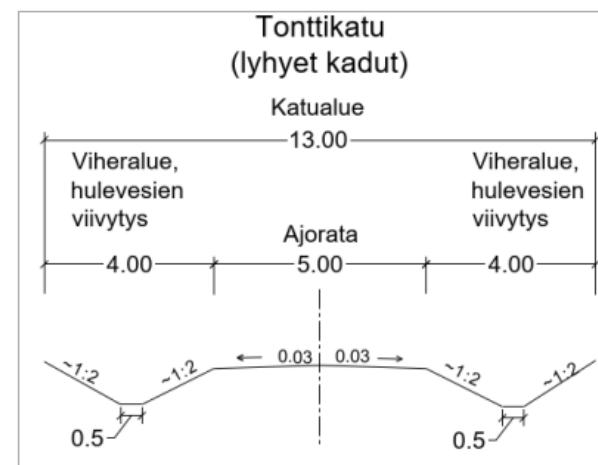
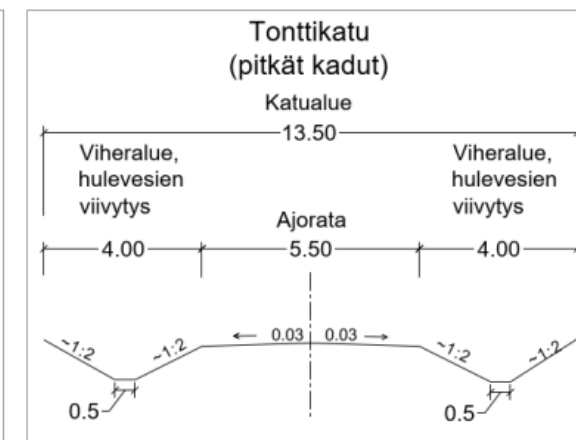
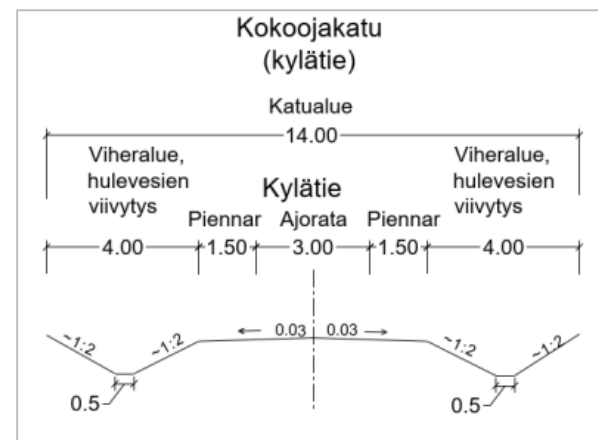


6.2 Liikennejärjestelyt tulevassa tilanteessa

Ratkaisuesitys

Alustavat poikkileikkaukset

- Kokoojakatu, kylätie 14 m
- Pitkät tonttikadut 13,5 m, jossa ajorata 5,5 m.
- Lyhyet tonttikadut 13 m, jossa ajorata 5,0 m
- Pihakatumaiset tonttikadut (Vasantie) 12,5 m, jossa ajorata 4,5 m.
- Katualueilla varataan riittävät lumi- ja hulevesien käsittelytilat.
- Kaavassa katualueilla on pyritty vähintään esitettyyn leveyteen. Osassa kohtaa katutilan leveys poikkeaa keskimäärisestä. Näissä kohtaa on mm. pyritty säilyttämään nykyisiä tontin rajoja.



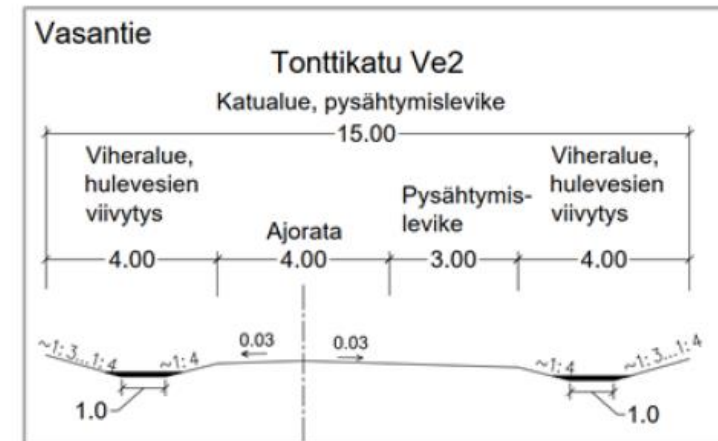
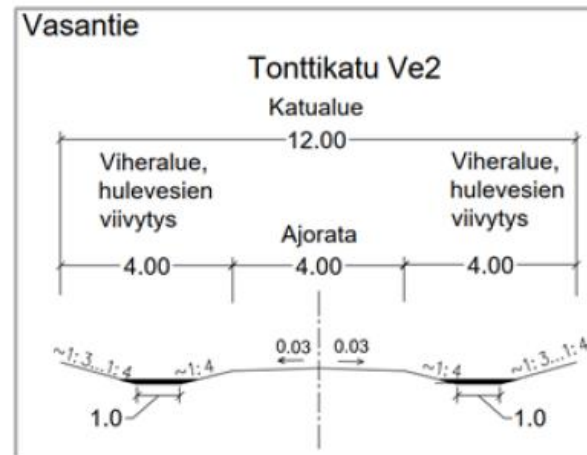
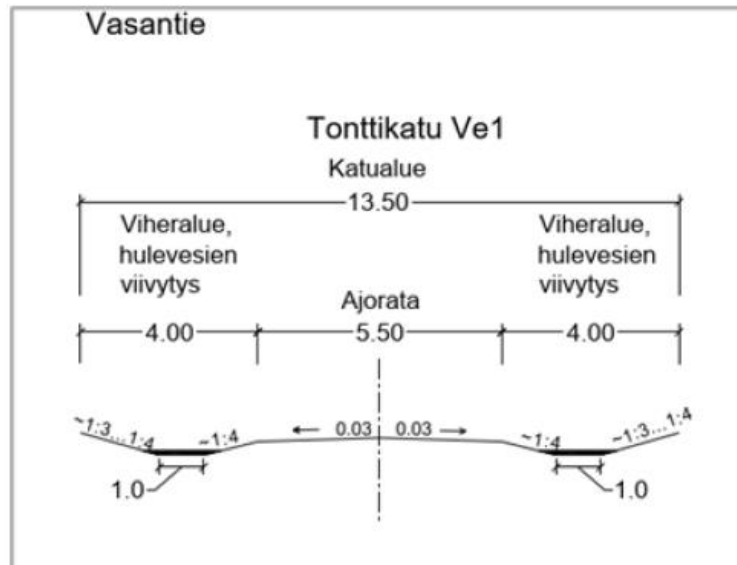


6. Suunnitteluratkaisu

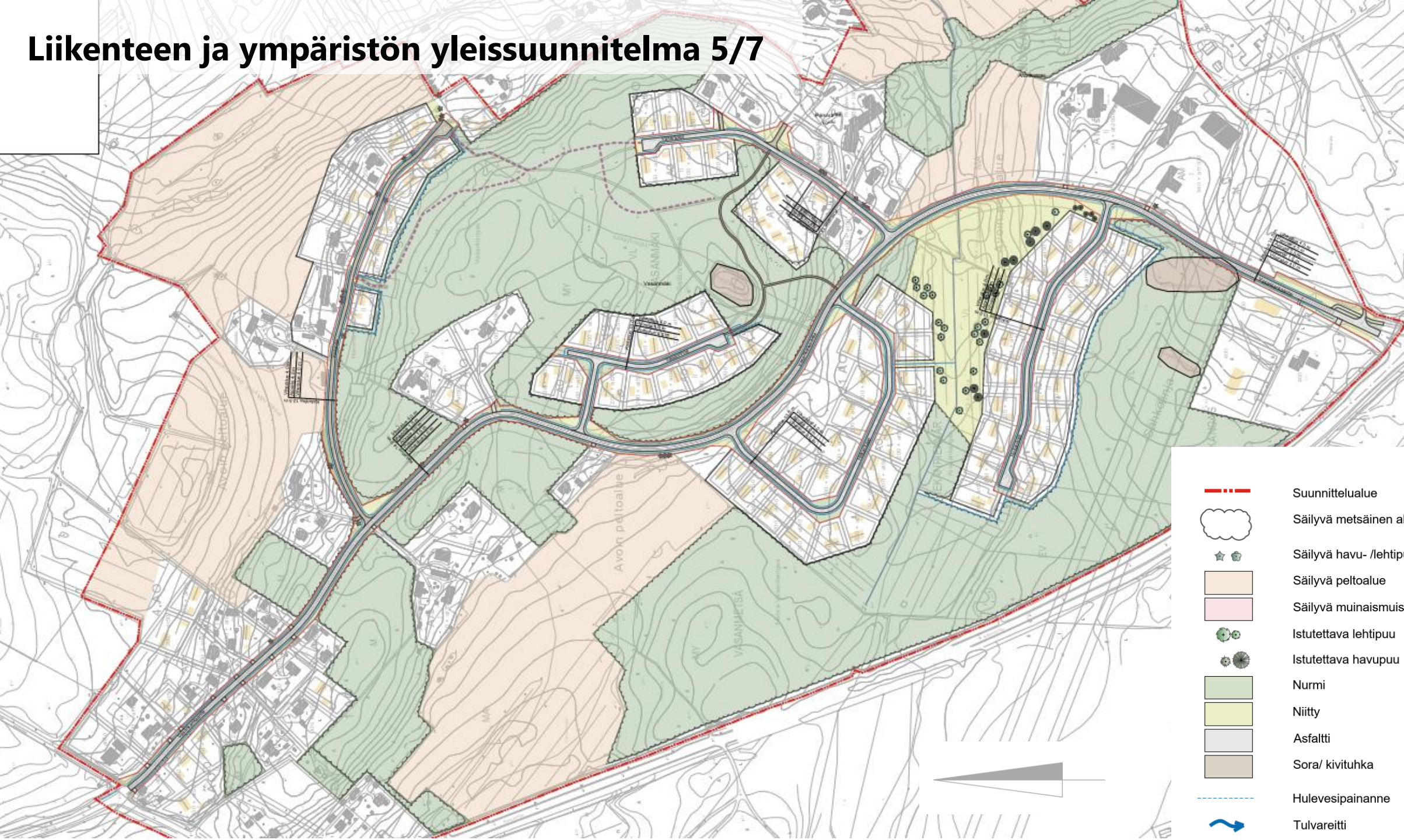
6.2 Liikennejärjestelyt tulevassa tilanteessa

Vasantien vaihtoehtotarkastelut

- Vasantielle tutkittiin kahta poikkileikkausvaihtoehtoa
 - Vaihtoehto 1: katualue 13,5 m
 - Vaihtoehto 2: katualue 12 m, jossa riittävä määrä pysähtymislevikkeitä ohitustilanteisiin. Pysäkkilevikkeen kohdalla katualue 15 m.
- Suunnittelussa päädyttiin valitsemaan vaihtoehto Ve1 jatkoon, jossa ajorataa kavennetaan 5,5 m -> 4,5 m. Tällä varmistetaan huolto- ja pelastusliikenteen toimiminen ja henkilöautoliikenteen kohtaaminen linjaosuuksilla.



Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma 5/7



-  Suunnittelualue
-  Säilyvä metsäinen alue
-  Säilyvä havu- /lehtipuu
-  Säilyvä peltoalue
-  Säilyvä muinaismuistoalue
-  Istutettava lehtipuu
-  Istutettava havupuu
-  Nurmi
-  Niitty
-  Asfaltti
-  Sora/ kivituhka
-  Hulevesipainanne
-  Tulvareitti

Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma 6/7

Liikennesuunnitelman vaikutukset ja jatkotoimenpiteet



- Vasankankaantie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie ja sen nykyinen linjaus on pyritty säilyttämään.
- 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 jalankulun- ja pyöräliikenteen tasavertaista asemaa autoliikenteen rinnalla. Lisäksi koululle johtava 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 vierasmatkot huomioiden. Näistä autolla n. 280 matkaa/vrk, pyörällä n. 60 matkaa/vrk ja jalan 150 matkaa/vrk. (Lähde: Suomen ympäristö 27/2008, Oulun tilastollinen vuosikirja 2023). 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. Kylätiellä liikennemäärän tulisi olla enintään 1500 ajon./vrk ja kylätien pituus alle 3 km (Lähde: Väyläviraston julkaisuja 54/2024).
- Tulevasta kylätiestä tulee viestiä riittävästi etukäteen ja tiellä tulee olla selkeä opastus ohjaamassa tiellä kulkemista.
- Alustava kustannusarvio suunnitelmalle on n. 2,1 milj.€ (väylä- ja ympäristörakentaminen).



Liikenneselvityksen tiivistelmä

- Suunnittelualue (n. 147 ha), jolle asemakaava laaditaan, sijaitsee Pikkaralan kaupunginosassa, n. 20 km etäisyydellä Oulun keskustasta kaakon suuntaan. Asemakaavan tarkoitus on alustavasti valmistua v. 2026.
- Vasankankaantien liikennejärjestelyt toteutetaan kylätienä (piennar 1,5 m + ajorata 3 m + piennar 1,5 m), tonttikatujen leveydet vaihtelevat 4,5 m..5,5 m.
- Alueen nopeusrajoituksia lasketaan.
- Asemakaavassa toteutuu seuraavat tavoitteet:
 - Mahdollistaa asuinrakentamista
 - Alueella tulee olemaan toimiva ja tehokas katuverkko (sis. kokoojakadut, tonttikadut). Katualueilla varataan riittävät lumi- ja hulevesien käsittelytilat sekä näkemät.
 - Alueen viheryhteyksiä kehitetään, ottaen huomioon maisema-arvot.
- Asemakaavassa on huomioitu moottoriajoneuvoliikenteen, jalankulku- ja pyöräliikenteen sekä huolto- ja pelastusliikenteen turvallisuus ja sujuvuus.
- Kaava edistää kestävästä liikkumisesta kävelyn ja pyöräilyn osalta. Joukkoliikenteen reitti ja kulku nykyisille linja-autopysäkeille Kainuuntielle säilyy nykyisellään.
- Vasankankaantie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie ja sen nykyinen linjaus säilyy pääosin.
- Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt



Asemakaavavaluonnos

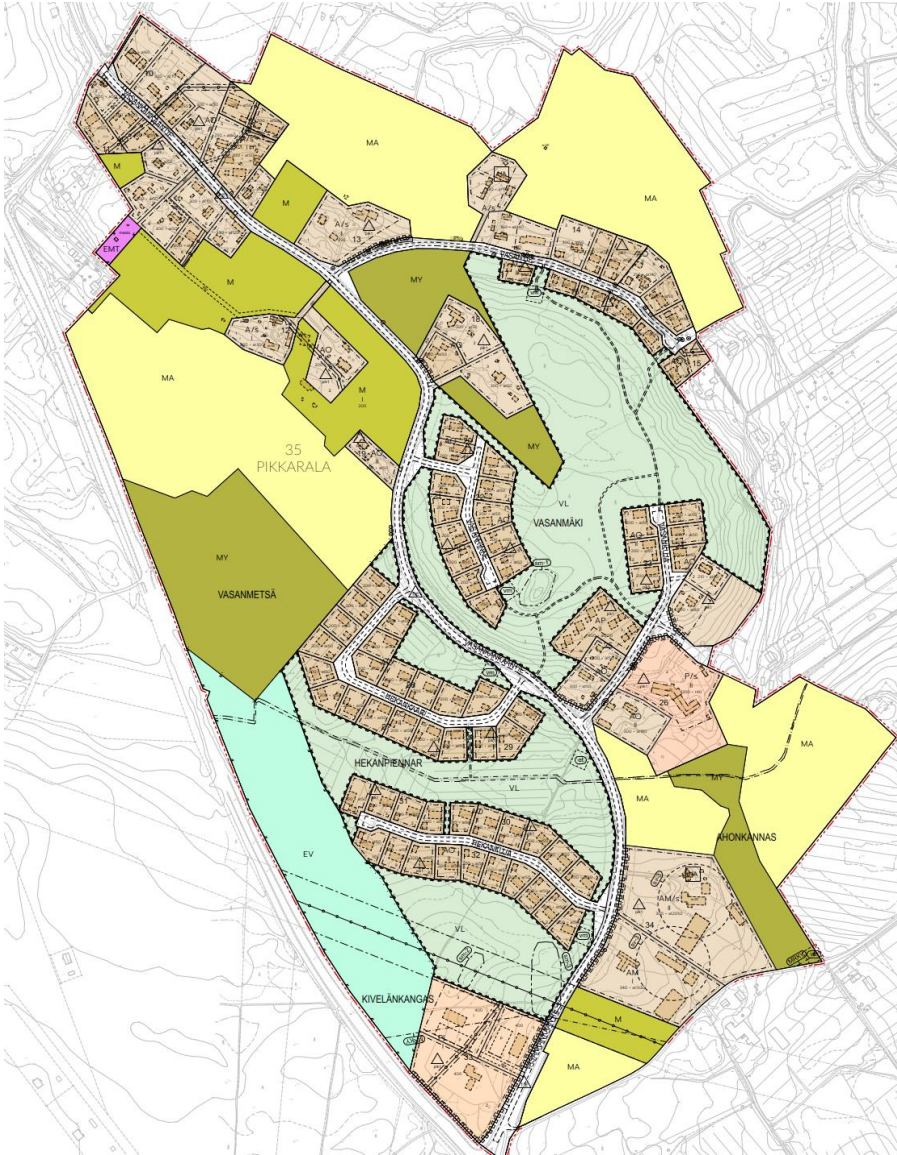
Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

OULU

Asemakaavakarttaluonnos, Kaavoitus sekä katujen ja ympäristörakentamisen kustannukset



Uusien asuintonttien määrä, Pikkarala	Yhteensä	82
Uudet asuintontit	yksityiset	42
Uudet asuintontit	kaupunki	40

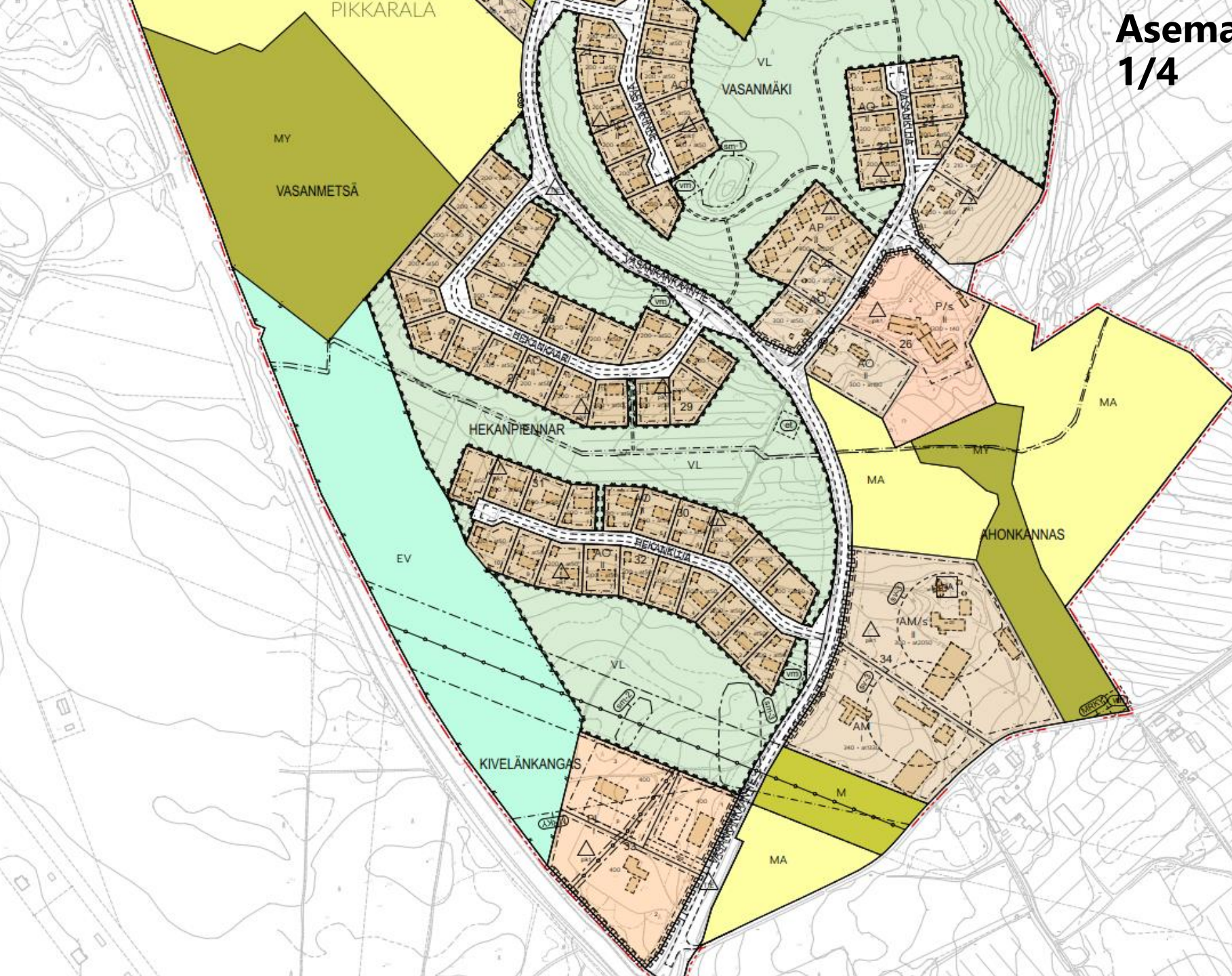
Kaavasuunnittelu sekä Katujen ja ympäristön rakentamisen kustannukset Pikkarala		
Väylärakentaminen yhteensä		1 684 106
Ympäristörakentaminen	väylärakentamisesta 5 %	84 205
Yleiskustannukset	edellisistä 20 %	353 662
Väylien ja ympäristön rakennuskustannukset yhteensä		2 121 973
Kaavoituskustannus	sis. kaavaselvitykset, yleissuunnittelu ja kaavoitustyö	135 000
Rakennussuunnittelu	rakennuskustannuksista 8 %	170 000
Kaavoitus- ja rs-suunnittelukustannukset yhteensä		305 000
Kaikki yhteensä		2 426 973

Asemakaavavaluonnos 13.3.2025

1/4

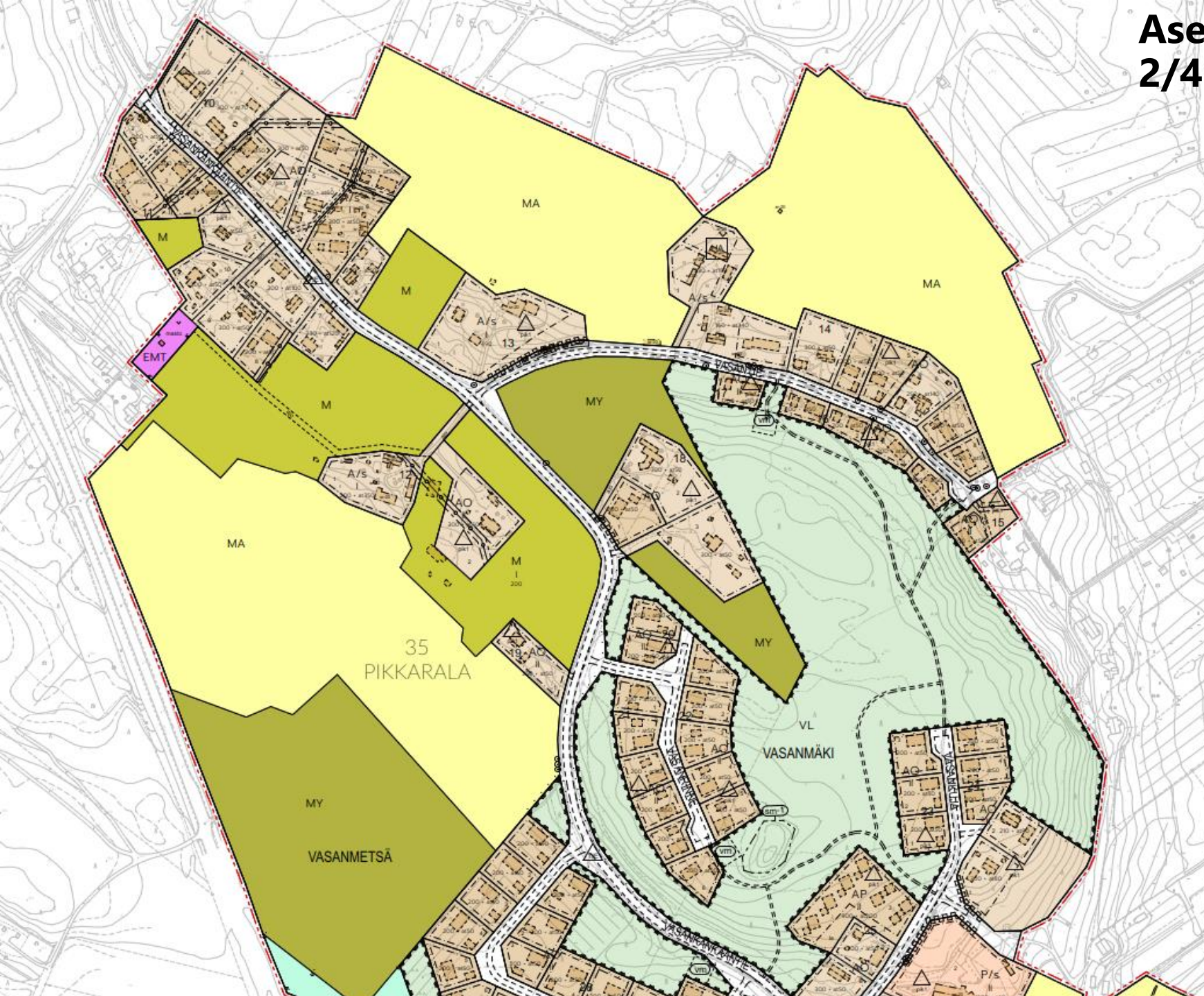
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A	Asuinrakennusten korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Nykyiset asuinkäytössä olevat kiinteistöt.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Uudet tontit.
AM	Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
P	Palvelurakennusten korttelialue.
PL	Lähipalvelurakennusten korttelialue.
VL	Lähevirkistysalue.
EMT	Mastoalue.
EV	Suojaviheralue.
M	Maa- ja metsätalousalue.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue.
MY	Maa- ja metsätalousalue jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



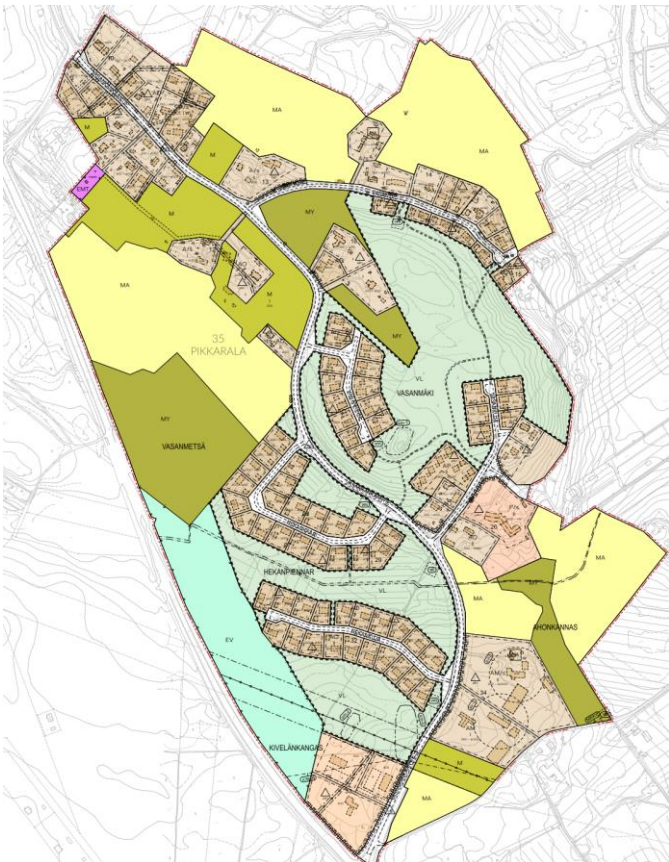
Asemakaavaluonnos 13.3.2025

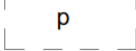
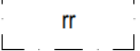
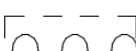
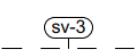
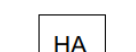
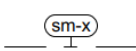
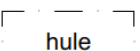
2/4



12	Korttelin numero.
5	Ohjeellisen tontin numero.
VASANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
150+t40	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
200+at50	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
[]	Rakennusala.
[]	Ohjeellinen rakennusala.
[et]	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
[le]	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
[]	Säilytettävää puustoa.
[]	Säilytettävä puu.
[ajo]	Ohjeellinen ajoyhteys.

Asemakaavaluonnos 13.3.2025



	Ohjeellinen pysäköimispaikka.		Suojeltava rakenne. Merkinnällä on osoitettu säilytettävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakenteiden alueet, rauniot tms. alueen historiaan liittyvät kohteet, jotka on säilytettävä tai niitä voidaan hyödyntää alueen käyttöä palvelevissa rakenteissa. Muutokset voidaan tehdä ennallistavina tai muuten kohteiden arvoihin soveltuvalla tavalla. Muutostöiden yhteydessä purettavat rakenteet tai kohteet on dokumentoitava. Toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
	Johtoa varten varattu alueen osa.		
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		
	Alueelle on rakennettava melusuojaus. Merkintä osoittaa suojauksen likimääräisen sijainnin.		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
	TIE -merkinnällä osoitettu maakunnallisesti arvokas tielinjaus. Alueen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti on turvattava alueen muutosten suunnittelussa sekä käytössä. Alueen arvot, monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus tulee huomioida. Katu- ja ympäristösuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.		Ohjeellinen hevostilan suojavyöhyke. Hevostilan toiminnalla saattaa olla vaikutuksia ympäristöönsä. Suojavyöhyke on tarkoitettu suojaamaan sekä hevostilan toimintaa että ympäröivää asutusta mahdollisilta haitoilta. Suojavyöhykkeelle saa rakentaa asuinrakennuksia maatalan yhteyteen ja suojavyöhykkeelle on osoitettu täydentävää asuinrakentamista olemassa oleville rakennuspaikoille. Hevostilalla lannan käsittely tulee hoitaa siten, että siitä on mahdollisimman vähän haittaa asutukselle.
	Historiallisen ajan talonpaikat. Alue, jolla karttaselvityksen perusteella sijaitsee noin vuodelta 1750 oleva tai sitä vanhempi talonpaikka. Alueen ja sen lähiympäristön arkeologinen säilyneisyys tulee selvittää tarkemman suunnittelun yhteydessä. Sijaintimerkintä ohjeellinen.		Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väyliä ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. (sm-merkintään liittyvä kirjaintunnus viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.)		
	Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.		Huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
			Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueet, kohteet ja tiet (MRKY2015). Alueen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti on turvattava alueen muutosten suunnittelussa sekä käytössä. Alueen arvoihin, monimuotoisuuteen ja ajalliseen kerroksisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on tavoitteena säilyttää. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydyttävä lausunto museoviranomaiselta.

pik1



OULU

Asemakaavaluonnoksesta palautteen antaminen



- Kaavaluonnosaineisto löytyy hankkeen projektikortilta:

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

Anna palautetta kaavaluonnoksesta:

- Kaavasta voi antaa palautetta **8.5.2025** saakka kirjaamoon: kirjaamo@ouka.fi
- Palautteessa tulee näkyä kaavan tunnus **564-2617**



Oulujokivarsi –Pikkarala Maankäyttösopimusten lähtökohtia

Kaupungeingeodeetti Veikko Lehtinen



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

22.4.2025

OULU



Maapolitiikan linjaukset

- [Oulun maapolitiikan linjaukset](#) (2014) toteavat, että asemakaavoitettavien alueiden toteuttamiskustannukset kohdistetaan sopimuksilla kaavasta hyötyvien maanomistajien kustannuksiksi.
- Sopimuksilla varmistetaan, ettei hankkeista synny kaupungille kustannuksia. Kaikkien kaavasta hyötyvien alueen maanomistajien tulee sitoutua sopimukseen.
- Sopimuksia voidaan nyt laatia, koska tavoitteena on kehittää kylien elinvoimaa ja osoittaa Pikkaralan alueelle täydentävää asuinrakentamista.



Kaavasta tuleva hyöty

- Kaavasta tuleva hyöty on mahdollista ajatella
 - ✓ uusina tontteina,
 - ✓ uusina katuina ja kaupungin katujen kunnossapitona,
 - ✓ mahdollisuutena saada pysyvä asuinpaikka lomarakennuspaikan tilalle.
- Maankäyttösopimukset laaditaan Oulujokivarressa niiden maanomistajien kanssa, joille kaavoitetaan uusia tontteja.
- Maankäyttösopimus on kaavojen toteuttamiseen liittyvä sopimus, joka tehdään maanomistajan kanssa.



Sopimuksen lähtökohtia

- Maanomistajalla, jolle aiheutuu asemakaavasta merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.
- Maankäyttösopimukset perustuvat alueidenkäyttölain 12 lukuun.
- Kaupunki osallistuu kustannuksiin uusien kaupungille kaavoitettavien tonttien osuudella.
- Pikkaralan asemakaava-alueella yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat noin 2,4 miljoonaa euroa.
- Maankäytön sopimuskorvaus on Pikkaralan asemakaava-alueella 127 euroa asuinrakennusoikeus k-m² kohti (n. 25 500 €/ tontti, laskettuna 200 asuinrakennusoikeus k-m² mukaan).
- Yleiset alueet, kuten kadut ja puistot, luovutetaan kaupungille korvauksetta maankäyttösopimuksen laatimisen yhteydessä.
- Sopimuskorvausta ei voida maksaa tontteina.



Kaavoitettavien tonttien rakentamisvelvollisuus

- Kaavoitettaville tonteille ei aseteta rakentamisvelvollisuusaikaa.
- Maankäytösopimuskorvauksen maksuaika on 6 kuukautta asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta tai kun alueen katuyhteys on rakennettu.
 - Perustellusta syystä voidaan neuvotella edellä mainitun sopimuskorvauksen maksuaikataulun vaiheistamisesta useammalle vuodelle (esimerkiksi perusteltu syy voi olla sopimuskorvauksen määrän nouseminen yli 100.000 euroon). Tällöin korvaus voidaan sitoa elinkustannusindeksiin.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että vaikka tonteille ei sopimuksilla aseteta rakentamisvelvollisuutta, voidaan rakentamiskehotuksia antaa jatkossa myös Pikkaralan asemakaava-alueella.



Maankäyttösopimuksen ehtoihin sitoutuminen

- Jos maanomistaja ei sitoudu tässä esitettäviin maankäyttösopimukseen sisältyviin velvoitteisiin, jätetään kyseinen uusi tontti kaavoittamatta.
- Näitä velvoitteita ovat esimerkiksi sopimuskorvauksen määrä ja sen maksaminen kuusi kuukautta kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen ja katujen ja yleisten alueiden luovuttaminen kaupungille korvauksetta.
- Lähtökohtaisesti puistotkin tulee luovuttaa korvauksetta, koska ne tulevat olemaan kaupunkilaisten yhteisessä käytössä eikä niitä tulla hyödyntämään metsätalouskäytössä. Puistoihin sijoittuu myös yleisessä käytössä olevia venevalkama-alueita.
- Maanomistajan omistama laajempi metsä voidaan merkitä asemakaavaan MY-alueeksi.



Lomarakennuspaikan muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön

- Pikkaralan ja Heikkilänkangas-Madekosken esitetyillä kaava-alueilla sijaitsee yhteensä 36 sellaista rakennuspaikkaa, joissa rakennus on rekisteröity loma-asumista varten. Asemakaavaa laadittaessa nämä paikat kaavoitetaan vakituiseen asumiseen soveltuviksi.
- Asemakaavan tultua voimaan kiinteistönomistajan tulee erikseen hakea rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Käyttötarkoituksen muutoksen myöntää rakennusvalvonta.
- Yhdyskuntalautakunnalle esitetään, että käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä Pikkaralan ja Heikkilänkankaan-Madekosken loma-asuntojen omistajilta peritään ylimääräinen 5000 e maksu, jolla katetaan kaupungilla yhdyskuntarakentamisesta syntyviä kustannuksia.



Muuta maankäyttösopimusten laadinnasta

- Alueen maanomistajia, joille kaavoitetaan uusia rakennuspaikkoja eli kaavan mukaisia tontteja, lähestytään maankäyttösopimukseen liittyen ensin kirjeillä vuonna 2025 (tavoitteena on, että kirjeet lähtevät syyskuuhun mennessä maanomistajille).
- Kirjeessä maanomistajilta kysytään, sitoutuvatko he esitettäviin maankäyttösopimusten ehtoihin. Tarvittaessa kukin maanomistajataho voidaan tavata ja keskustella sopimuksen yksityiskohdista.
- Kaupunki harkitsee omaa sitoutumistaan maankäyttösopimukseen ja asemakaavojen eteenpäin vientiä sen perusteella, kuinka moni maanomistaja on valmis sitoutumaan näihin periaatteisiin.