

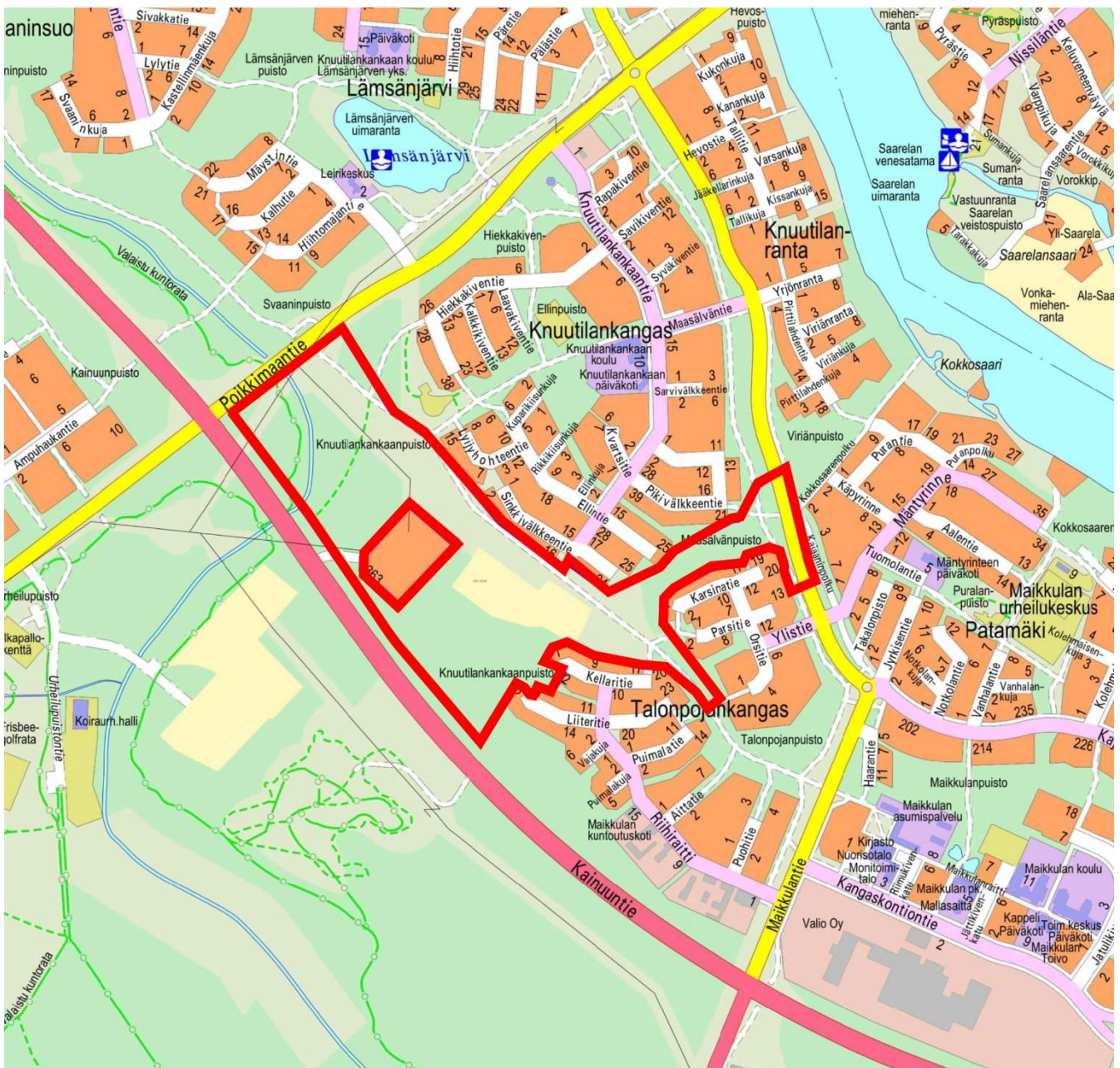
Asemakaavan selostus

31.10.2024 päivättyyn ja 14.3.2025 korjattuun Oulun kaupungin Knuutilan kaupunginosan lähivirkistys-, vesi- ja katualuetta sekä Maikkulan kaupunginosan lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

MAIKKULAN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Kaavatunnus 564–2548

Diarinumero OUKA/13318/2022



Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1.	Tunnistetiedot	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti	5
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	Tiivistelmä.....	7
2.1.	Asemakaavan sisältö.....	7
2.2.	Kaavaproessin vaiheet.....	7
2.3.	Asemakaavan toteutus	8
3.	Lähtökohdat ja alueita koskevat selvitykset.....	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2	Rakennettu ympäristö	10
3.1.3	Suojelukohteet	10
3.1.4	Tekninen huolto	11
3.1.5	Maanomistus.....	11
3.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	11
3.2.1	Kaupunginvarren luonto- ja maisemaselvitys.....	11
3.2.2	Maikkulan Ellinsuon luonto- ja maisemaselvitys	13
3.2.3	Ellinsuon lisäselvitysalueiden luonto- ja maisemaselvitys.....	16
3.2.4	Ellinsuon liito-oravaselvitys	18
3.2.5	Ellinsuon kuntoradan suunnitteluun liittyvä kasvillisuustarkistus	18
3.2.6	Maikkulan täydennysrakentamisen kaavamuutokseen liittyvät lisäselvitykset, lepakot ja linnut.....	19
3.2.7	Liikenne- ja meluselvitys	21
3.2.8	Hulevesiselvitys	23
3.2.9	Rakennettavuus- ja sulfidimaaselvitys.....	24
3.3	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	25
3.3.1	Maakuntakaava	25
3.3.2	Yleiskaava	25
3.3.3	Voimassa olevat asemakaavat	27
3.3.4	Maankäytön toteuttamishjelma	27
3.3.5	Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma	28
3.3.6	Baanaverkkosuunnitelma 2030.....	29
3.3.7	VILMO-suunnitelma	30
3.3.8	Maastoliikuntaverkkosuunnitelma	30
3.3.9	Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittämissuunnitelma 2014–2032	31
3.4	Rakennusjärjestys.....	32
3.5	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	32
3.6	Pohjakartta.....	32
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	33
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	33
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	33
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	33
4.3.1.	Osalliset	33
4.3.2.	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	34
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	35
4.5.	Asemakaavaratkaisu.....	36
4.5.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu.....	36
4.5.2.	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	38
4.5.3.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt palautteet ja niiden huomioon ottaminen	39
4.5.4.	Kaavaluonnoksesta esitetyt palautteet ja niiden huomioon ottaminen	39
4.5.5.	Suunnitelmiin kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	39
4.5.6.	Kaavaehdotuksesta esitetyt muistutukset ja lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	40

4.5.7.	Suunnitelmiin kaavaehdotuksen nähtävillöön jälkeen tehdyt muutokset.....	40
4.5.8.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	41
5.	Asemakaavan kuvaus.....	42
5.1	Kaavan rakenne.....	42
5.2	Laajuustiedot ja mitoitus.....	43
5.3	Aluevaraukset, merkinnät ja määräykset.....	45
5.3.1	Korttelialueet.....	45
5.3.2	Suojaviher-, viher- ja vesialueet.....	45
5.3.3	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.....	45
5.3.4	Kolmiomääräys.....	46
5.3.5	Yleismääräys.....	48
5.3.6	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	49
5.3.7	Ympäristön yleissuunnitelma.....	49
5.3.8	Hulevesisuunnitelma.....	50
5.3.9	Liikenteen ja katujen yleissuunnitelma.....	51
5.3.10	Melumallinnus.....	53
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	55
5.5	Nimistö.....	55
5.6	Kaavan vaikutukset.....	56
5.6.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	56
5.6.2	Vaikutukset asumiseen, väestökehitykseen ja sosiaalisiin oloihin.....	56
5.6.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.....	56
5.6.4	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön.....	57
5.6.5	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan.....	57
5.6.6	Vaikutukset uhanalaisiin ja huomionarvoisiin kasvilajeihin ja luontotyypeihin.....	58
5.6.7	Vaikutukset ilmastoon.....	59
5.6.8	Vaikutukset liikenteeseen.....	61
6	Asemakaavan toteutus.....	62

1. Perus- ja tunnistetiedot

Tässä luvussa kuvataan asemakaavan perustiedot. Aluksi kerrotaan asemakaavan yksilölliset tunnistetiedot. Tämän jälkeen kuvaillaan kaava-alueen sijainti. Luvun loppuun on koostettu luettelot selostuksen liiteasiakirjoista ja muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista.

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Knuutilan kaupunginosan lähivirkistys-, vesi- ja katualuetta sekä Maikkulan kaupunginosan lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Knuutilan kaupunginosan korttelit 49–54 sekä lähivirkistys-, suojaviher-, vesi- ja katualueet sekä Maikkulan kaupunginosan lähivirkistys-, puisto- ja katualueet. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Maikkulan täydennysrakentaminen

Kaavatunnus: 564–2548

Kaavan laatija: Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402
Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, puh. 040 823 1229
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 8.3.2023.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 17.3.2023.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 28.4.2025 § 27.

Asemakaava on tullut voimaan 11.6.2025.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Maikkulan suuralueella, joka koostuu Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosista. Muutosalue ovat rakentamatonta aluetta, joka on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa lähivirkistysalueeksi (VL), leikkikentäksi (VK) ja puistoksi (VP). Alue sijaitsee noin 4,5 kilometrin päässä Oulun kaupungin keskustasta kaakkoon.

Suunnittelualue liittyy kiinteästi olevaan kaupunkirakenteeseen. Alue rajautuu koillisessa Kajaa-
nintiehen, kaakossa Talonpojanpuistoon, lounaassa Kainuuntiehen ja luoteessa Poikkimaan-
tiehen. Kaupunginoja kulkee alueen luoteisosan halki. Koillisessa noin kilometrin päässä virtaa
Oulujoki. Alueella on olemassa olevia polkureittejä, jotka liittyvät lähialueiden liikuntareitistöihin.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake 14.03.2025

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.02.2023, täydennetty 16.09.2024

Liite 3. Kaavakartta ja kaavamerkinnot selityksineen 31.10.2024, korjattu 14.03.2025

Liite 4. Vuorovaikutusraportti 21.06.2023 (osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute
ja vastineet)

Liite 5. Vuorovaikutusraportti 24.10.2024, täydennetty 12.03.2025 (luonnos- ja ehdotusvaiheen
palautteet ja vastineet)

Liite 6. Lapsivaikutusten arviointi 25.10.2024

Liite 7. Luontovaikutusten arviointi 23.09.2024

Liite 8. Tonttijakokartat 31.10.2024

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja läh- demateriaalista

Asemakaavaa varten laaditut selvitykset löytyvät Oulun kaupungin verkkosivuilta Maikkulan täy-
dennysrakentamisen hankekortilta. Selvityksien tiivistelmät on esitelty selostuksen luvussa 3.

Asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- Maikkulan Ellinsuon luonto- ja maisemaselvitys (2020) maankäyttösuosituksineen, Mai-
sema-arkkitehtitoimisto Väyrynen, Natans Oy ja Kosteikkomaaailma
- Ellinsuon lisäselvitysalueiden luonto- ja maisemaselvitys (2023), Aallokas Oy, Natans Oy
ja Plaana Oy
- Ellinsuon liito-oravaselvitys (2024), Oulun kaupunki
- Ellinsuon kuntoradan suunnitteluun liittyvä kasvillisuustarkistus (2024), Oulun kaupunki

- Maikkulan täydennysrakentamisen kaavamuutokseen liittyvät lisäselvitykset, lepakot ja linnut (2024), Aallokas Oy, Albus Luontopalvelut Oy, A-Insinöörit Oy
- Ellinsuon asemakaavan liikenne- ja meluselvitys (2024), AFRY Finland Oy
- Hulevesiselvitys liitteineen: Knuutilan, Maikkulan ja Heikkilänkankaan täydennysrakentaminen (2021), Oulun kaupunki ja Ramboll Oy
- Rakennettavuusselvitys: Knuutilan, Maikkulan ja Heikkilänkankaan täydennysrakentaminen (2021) ja rakennettavuuskartat, Oulun kaupunki ja Ramboll Oy
- Sulfidimaaselvitys liitteineen: Knuutilan, Maikkulan ja Heikkilänkankaan täydennysrakentaminen (2021), Oulun kaupunki ja Ramboll Oy

Asemakaavan viite- ja yleissuunnitelmat:

- Ellinsuon maankäytön viitesuunnitelma (2023), Luo arkkitehdit Oy
- Ellinsuon ympäristön yleissuunnitelma (2023), Inaro Oy
- Ellinsuon hulevesisuunnitelma (2023), Ramboll Finland Oy
- Ellinsuon liikenteen ja katujen yleissuunnitelma (2024), AFRY Finland Oy

Muut asiakirjat:

- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus VILMO-suunnitelma, 2014
- Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2024–2028 (2024), Oulun kaupunki
- Kaupunginojan varren luonto- ja maisemaselvitys (2019), Plaana Oy ja Natans Oy
- Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma raportti (2019), viitesuunnitelmat Ellinsuon ja Maikkulantien varren alueille, Oulun kaupunki ja Linja-arkkitehdit Oy
- Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma, Luonnoksesta saatu palaute (2019), Oulun kaupunki
- Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma, Yhteenveto kyselystä ja suunnittelutapahtumasta (2018), Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, Oulun kaupunki
- Maastoliikuntaverkkosuunnitelma (2021), Oulun kaupunki
- Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittämissuunnitelma 2014–2032
- Oulun kaupungin palstaviljelyalueiden nykytila ja kehittämismahdollisuudet, opinnäytetyö, Nina Puotiniemi, Oulun Ammattikorkeakoulu, kevät 2023
- Rakentamisohjeet Knuutilankangas (1982) ja Talonpojankangas (1983), Oulun kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutosalueena on Maikkulan suuralueella sijaitseva Ellinsuon alue, jonka pinta-ala on noin 30 ha. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma 2024–2028 (MATO).

Ellinsuo on rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta, ja alueella sijaitsee palstaviljelyalue. Lähiympäristössä on omakotitaloja sekä Oulunsuun sähköasema ja lämpökeskus. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinpienalojen korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueeksi.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan Ellinsuolle asuinrakennusoikeutta 7000 k-m². Alueelle arvioidaan rakentuvan 55 asuntoa, ja asuintontteja alueelle muodostuu yhteensä 23 kappaletta. Asuntomäärien mitoitusaulukko on esitetty kohdassa 5.2.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavan muutos käynnistyi Oulun kaupungin aloitteesta keväällä 2023, kun yhdyskuntalautakunta asetti kokouksessaan 28.2.2023 § 95 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 17.3.-17.4.2023. Kun kaavamuutos käynnistyi, kaavan muutosalueisiin kuuluivat Maikkulan suuralueella sijaitsevat Ellinsuo ja Maikkulantien varsi sekä Oulunsuun suuralueella sijaitseva Svaaninsuo.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.9.-5.10.2023 (yhdyskuntalautakunta 22.8.2023 § 369). Luonnoksen nähtävilläolonaikana järjestettiin kaksi keskustelu- ja tiedotustilaisuutta. Tilaisuuksista tiedotettiin erityisesti koulujen oppilaiden vanhempia, jotta saataisiin lasten huoltajia paikalle. Kaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana järjestettiin Oulunsuussa Svaanin päiväkodilla kaksi kaavakävelyä päiväkodin neljä-viisivuotiaille päiväkotilaisille ja tämän jälkeen keskustelutilaisuus päiväkodin työntekijöille.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava on jaettu Ellinsuon, Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alue jatkaa Maikkulan täydennysrakentamisen (564–2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Svaaninsuon asemakaavatunnus tulee olemaan 564–2611 ja Maikkulantien varren 564–2612.

Yhdyskuntalautakunta asetti Ellinsuon asemakaavan ehdotusvaiheen aineiston nähtäville 13.11.2024 § 510. Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.11.2024–7.1.2025. Ehdotuksen nähtävilläolonaikana järjestettiin yksi tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Asemakaavan suunnittelua on ohjannut asemakaavoituksen ohjausryhmä. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaki. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

2.3. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan Oulun maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti. Maankäytön suunnittelussa hyödynnetään Maikkulan suuralueelle laadittua täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaa (2019). Tavoitteena on, että asemakaava on vahvistettu alkuvuonna 2025.

Rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä, tontinluovutuksella ja asemakaavan tueksi laaditulla havainneaineistolla. Viheralueiden ja yleisten alueiden toteuttamista varten on laadittu ympäristön, hulevesien, katujen, kaukolämmön, sähköverkon ja vesihuollon suunnitelmat.

3. Lähtökohdat ja alueita koskevat selvitykset

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ellinsuo sijaitsee Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosassa noin viiden kilometrin päässä Oulun keskustasta, Kainuuntien kollispuolella Talonpojankankaan ja Knuutilankankaan välissä. Ellinsuon koillisosa on peltoa, jolle sijoittuu Oulun kaupungin palstaviljelyalue. Alue on muuten rakentamaton metsää, ja alueen maastossa kulkee useita alueen asukkaiden käytössä olevia polkuyhteyksiä. Alueen luonnonympäristöä on kartoitettu luontoselvityksissä, joita on kuvailu selostuksen kohdassa 3.2.

Alue on tärkeä kaupungin viherverkostojen yhtenäisyyden ja saavutettavuuden kannalta. Alueen lähiympäristössä kulkee suosittuja maastoliikunta- ja hiihtoreittejä, sillä Hiirosen virkistysalueet sekä linatin hiihtoladut ja lenkkipolut sijaitsevat lähellä. Kaupunginoja kulkee alueen luoteisosassa. Suunnittelualueelta on noin kilometrin matka Lämsänjärven uimarannalle ja 2 kilometrin matka Maikkulan uimarannalle.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueen lähiympäristössä on Knuutilankankaan ja Talonpojankankaan pientaloalueet, joilla sijaitsee valtaosin 1-kerroksisia omakotitaloja ja rivitaloja. Lähempänä Maikkulan keskustaa rakentaminen muuttuu kerrostalovaltaiseksi. Sekä Oulun keskustan että Maikkulan keskustan läheisyys takaa alueelle hyvin palvelutason. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat noin kilometrin päässä Maikkulan keskustassa sekä Knuutilankaankaalla Poikkimaantien varressa.

Lähiympäristössä sijaitsee myös muita palvelu- ja tuotantoalojen yrityksiä. Lähiympäristössä sijaitsevat Knuutilankankaan ja Maikkulan koulut sekä useita päiväkoteja. Maikkulan kappeli ja seurakuntakoti sekä Maikkulan urheilukeskus ja leikkipuistot sijaitsevat alle kahden kilometrin säteellä alueesta.

3.1.3 Suojelukohteet

Ellinsuon Talonpojankankaalle sijoittuu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, joka luetteloidaan seuraavasti:

- a) Talonpojankangas, muinaisjäänöstunnus 1000049397, maakuoppia

Kohteen tiedot on tarkistettu 17.09.2024 Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänösrekisteristä (www.kyppi.fi), josta löytyvät tarkemmat ja ajantasaiset muinaisjäänöstiedot.



Kuva 2. Ellinsuon muinaisjäänös on esitetty karttaotteessa punaisella pisteellä. Kartta: Museoviraston muinaisjäänösrekisteri 17.09.2024.

3.1.4 Tekninen huolto

Lännessä suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee Oulunsuun sähköasema ja lämpökeskus, jotka on aidattu. Sinne kuljetaan Kainuuntieltä haarautuvan ajoradan kautta, ja kyseinen ajorata kuuluu kaava-alueeseen. Ellinsuon kaava-alueelle näkyvin osa on lämpökeskuksen korkea piippu. Suunnittelualueen lounaisreunalta alkaa voimalinja-alue kohti Poikkimaantietä. Ellinsuolla on olemassa olevia kaukolämmön ja sähköverkon johtoja. Ellinsuon alueella ei ole vesihuollon verkostoa, mutta Ellinsuon alue liittyy Knuutilan olemassa olevaan vesijohtoverkoston.

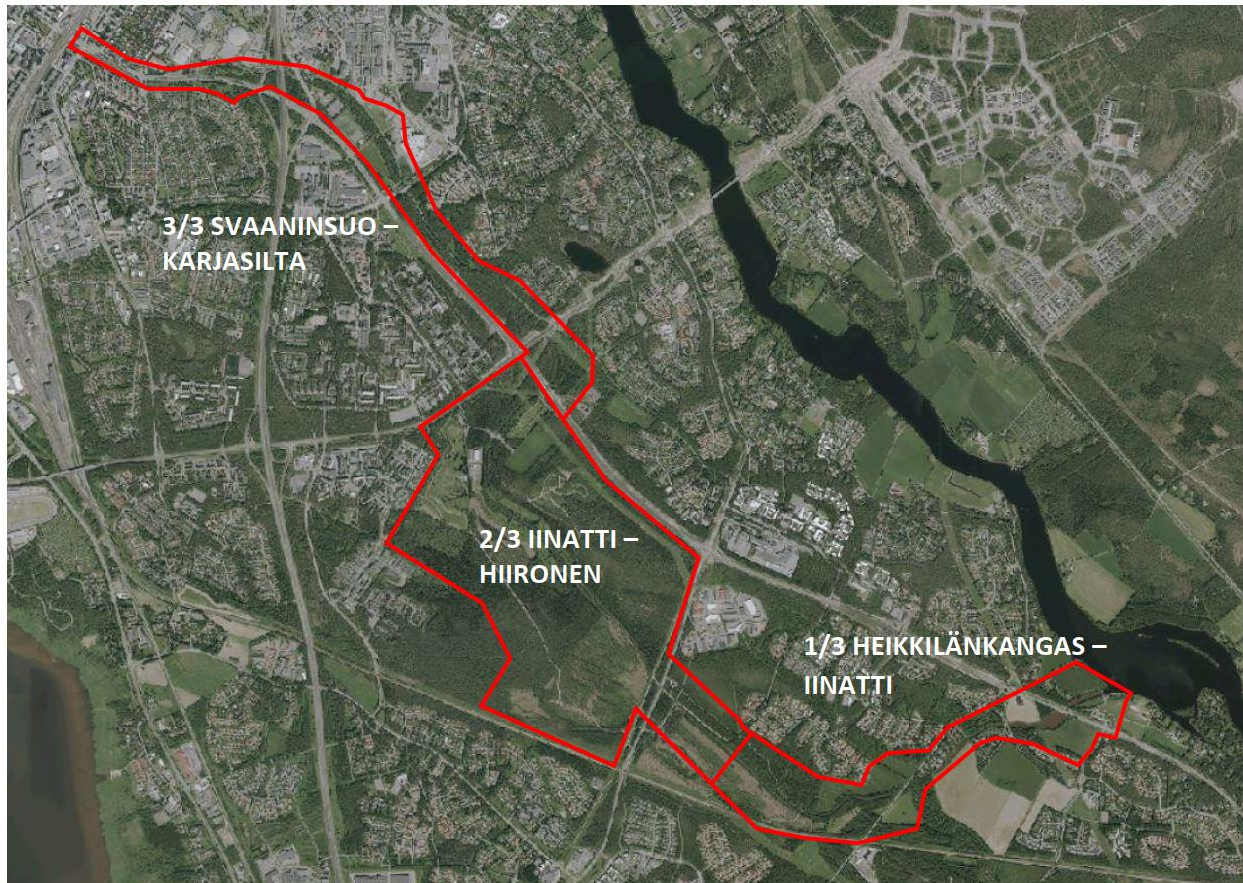
3.1.5 Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.2.1 Kaupunginojan varren luonto- ja maisemaselvitys

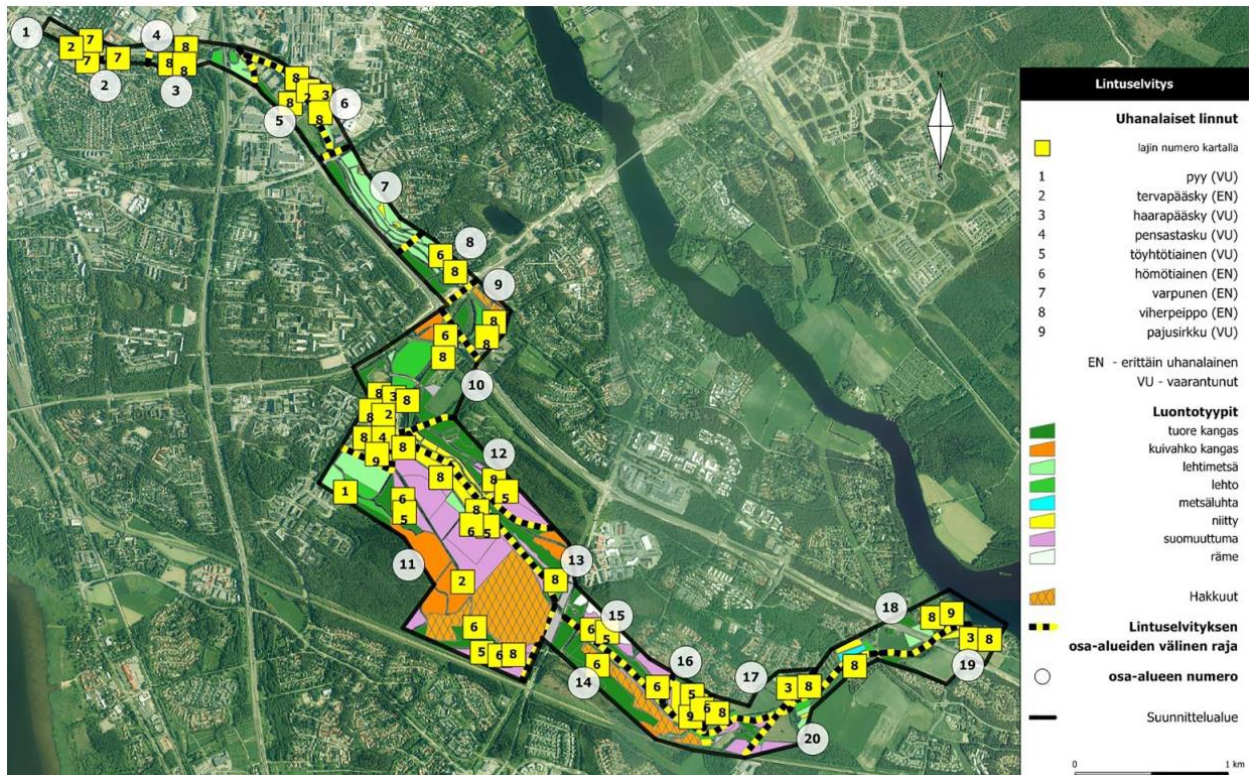
Kaupunginojan varren luonto- ja maisemaselvitys on valmistunut 31.10.2019 (Aallokas Oy, Natans Oy ja Plaana Oy). Selvitys koskee Kaupunginojaa ja sen lähiympäristöä Oulujoelta aina Oulun keskustassa sijaitsevaan rautatiehen saakka 9,5 kilometrin matkalla. Selvitysalueella Kaupunginoja sivuaa yläjuoksullaan Heikkilänkangasta ja Maikkulaa ja virtaa linatin, Hiirosten, Knuutilan, Oulunsuun, Kontinkankaan ja Kaukovainion kaupunginosien läpi sivuten alajuoksullaan Raksilaa ja Karjasiltaa. Koko selvitysalue on osa Kaupunginojan viheralueverkostoa, joka toimii viherkiihana yhdistäen keskustan ydinviheralueen ulkokehän viheralueeseen.



Kuva 3. Kuvaote Kaupunginajan varren luonto- ja maisemaselvityksestä. Ilmakuvassa on esitetty selvitysalueen rajaus, joka on jaettu kolmeen osa-alueajaukseen. Iinatti-Hiironen osa-alue kattaa Ellinsuon kaava-alueen pohjoisosan.

Työssä kartoitettiin selvitysalueen luontotyytit, uhanalaiset ja paikallisesti arvokkaat lajit, viitasammakot ja vieraslajit. Työssä kartoitettiin liito-oravien potentiaaliset elinympäristöt karttatar-kastelun avulla. Liito-oravien papanatarkastelua tehtiin maastossa kohdennetusti 6.-12.5.2019 välisenä aikana. Lisäksi työssä tehtiin kohdennetusti lepakkokartoitus, joka sisälsi kolme tarkkailukertaa kesä-elokuussa 2019. Myös alueen pesimälinnusto kartoitettiin kahdella laskentakerralla 15.5.2019 ja 5.6.2019.

Ellinsuon kaava-alue kuului selvitysalueeseen pohjoisosastaan. Selvityksen mukaan Ellinsuon pohjoisosan luontotyytit olivat tuoretta kangasta, kuivahkoa kangasta ja lehtimetsää. Tuoretta kangasta oli harvennettu voimajohtoalueen varresta. Ellinsuon pohjoisosassa 20 lintulajia tulkittiin pesiviksi. Näistä lukumäärältään kolme yleisintä olivat pajulintu, peippo ja punakylkirastas. Alueella havaittiin myös erittäin uhanalainen viherpeippo. Maastossa havaittiin myös kaksi oravaa. Selvityksen aikana ei tehty yhtään lepakkohavaintoa, eikä viitasammakoita havaittu tehdyn selvityksen puitteissa. Selvitysalueella tunnistettiin runsaasti liito-oraville soveltuvia suoja- ja ruokailualueita, mutta liito-oravista ei tehty havaintoja selvityksen puitteissa.



Kuva 4. Kuvaote Kaupunginojan varren luonto- ja maisemaselvityksestä. Kuvassa on esitetty uhanalaiset linnut luontotyyppikartalla. Ellinsuohon viittaa osa-aluenumero 9.

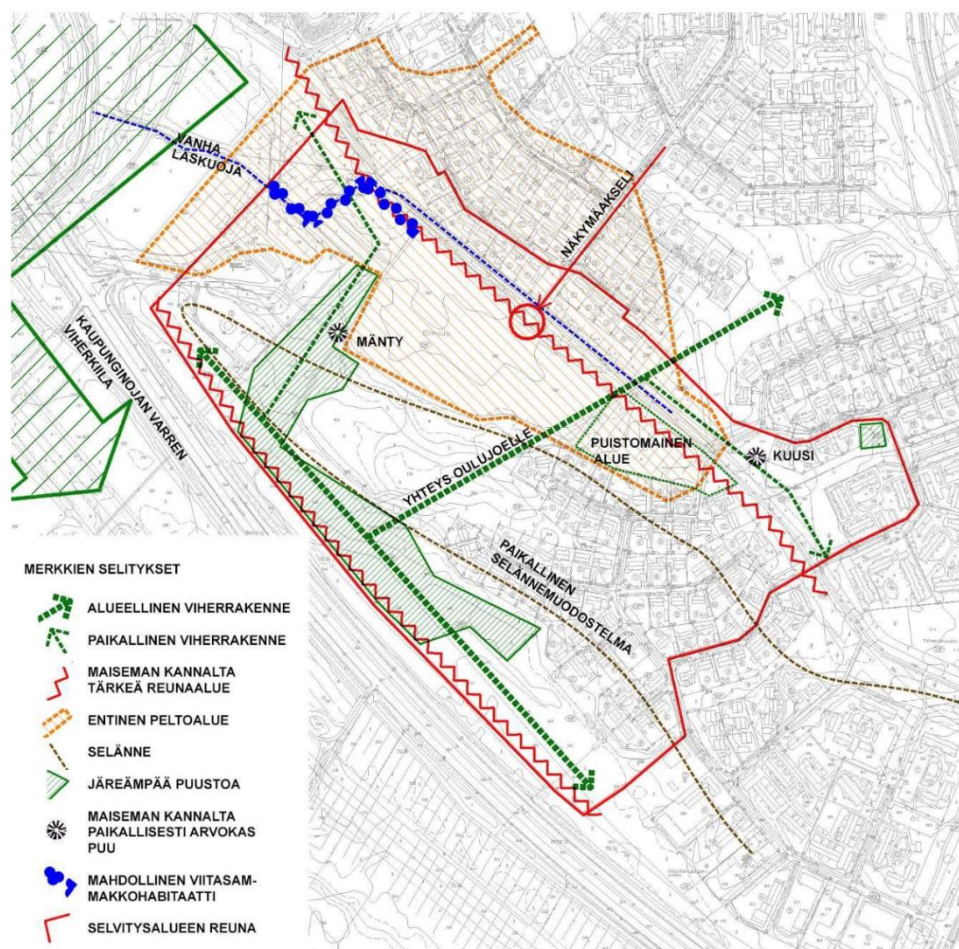
Lisäksi selvityksessä annetaan suosituksia maankäytölle. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida VILMO-suunnitelmassa esitetyt viher- ja virkistysyhteystarpeet, jotta reitistöjen jatkuvuus voidaan turvata. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota hulevesien laatuun ja pyrkiä puhdistamaan hulevesiä luonnonmukaisesti ennen kuin ne päätyvät Kaupunginojaan. Selvityksen mukaan huomiota tulee kiinnittää myös kevyen liikenteen pääreittien sijaintiin ja toimivuuteen. Suojaavaa kasvillisuutta suositellaan jätettäväksi myös sähkölinjojen suoja-alueiden ulkopuolelle.

3.2.2 Maikkulan Ellinsuon luonto- ja maisemaselvitys

Ellinsuon alueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys 11.12.2020 (Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen Oy, Natans Oy, Kosteikkomaailma). Maisemaselvitys on tehty olemassa olevien selvitysten, maanmittauslaitoksen ja kaupungin lähtötietoihin ja karttamateriaaliin sekä maastokäyn-teihin pohjautuen. Työssä on selvitetty alueen luontotyytit ja tehty linnusto- ja lepakkokartoitus. Kasvillisuustyytit, uhanalaiset kasvilajit, potentiaaliset liito-orava- ja viitasammakkohabitaatit ja vieraslajit arvioitiin maastokäynneillä. Tavoitteena on selvityksen pohjalta ollut ottaa maankäytön suunnittelussa huomioon alueen arvokkaat elinympäristöt, topografialtaan ja maisemaltaan edustavimmat alueet sekä kaupungin viheralueverkostolle tärkeät yhteydet.

Selvitysalue jakautuu maisemallisesti neljään erilaiseen alueeseen, pientalovaltaisiin asuinalueisiin, metsäisiin virkistysalueisiin ja avoimeen peltoaukeaan ja teolliseen lämpövoimalaan ja muuntamoalueeseen. Alue on kehittynyt maa- ja metsätalouden avoimesta peltomaisemasta.

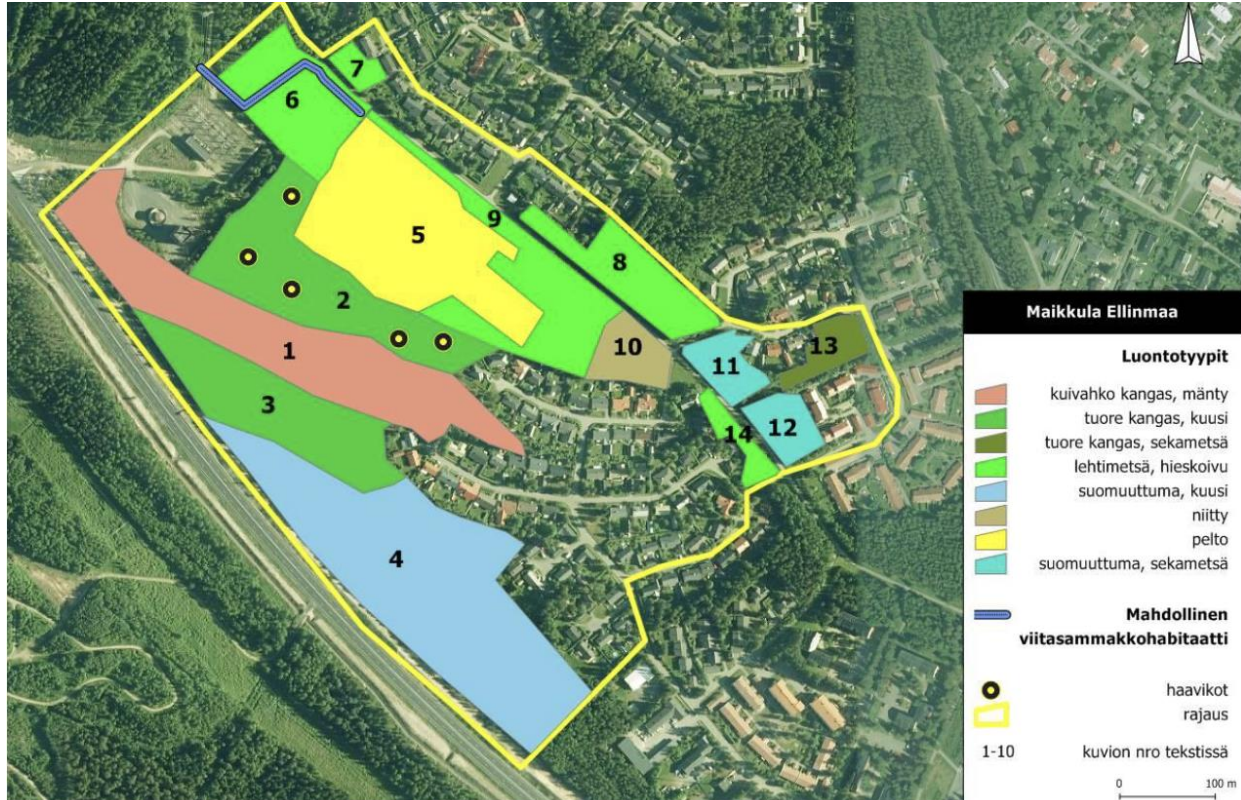
Alueen viheralueet ovat pääosin paikallisia, mutta kytkeytyvät myös laajempaan Oulun kaupungin viheraluejärjestelmään. Alueen korkeimman kohdan muodostaa luoteis-kaakko-suunnassa kulkeva paikallinen hiekkamoreenista koostuva selänne muodostelma, jonka pohjoispuolella on entisen pellon alueella oleva karkeasta hiedasta muodostuva laakso. Maisemallisesti arvokkaimmat alueet ovat Kainuuntien reunametsä ja muuntamon alueen vieressä oleva järeämmän puuston alue. Maiseman kannalta tärkeän reuna-alueen muodostaa myös kevyen liikenteen väylän puistomainen eteläpuoli, jossa sijaitsee nykyään kaupungin palstaviljelyalue. Ellinsuon matalin osa on tulvaherkkää aluetta.



Kuva 5. Luonto- ja maisemaselvityksen analyysin yhdistelmäkartta Ellinsuon alueelta.

Alueen pohjoisosassa on edelleen suurelta osin entistä peltoaluetta. Alueen metsät jakautuvat kahteen tyyppiin. Alueen eteläosassa Kainuuntien varressa ja alueen korkeimmalla osalla sijaitsee tuoreehkoa ja kuivaa kangasmetsää. Kuusivaltaisten kankaiden valtavarpuna on mustikka. Selänneen pohjoispuoleinen kuusikangas on eteläpuolta ravinteikkaampi, siellä kasvaa myös mm. haapaa ja oravanmarjaa (*Maianthemum bifolium*) ja jopa ketunleipää (*Oxalis acetosella*). Talonpohjankankaan eteläpuolella on suomuttuma, jossa on kuusivaltaista tiheikköä ja pohjoispuolella on niittyä.

Ellinsuon peltoaluetta ympäröi ojitusvesiä kerännyt avo-oja, josta hule- ja valumavedet laskevat luoteeseen alueen kosteimpaan osaan. Alueen kangasmetsässä on käytöstä syntyviä polkuja. Maaperä on alueella hiekkamoreenia ja karkeaa hietaa. Alueen ympäröivän asutuksen vaikutus näkyy erityisesti tuoreissa kuusikoissa, jonne on levinnyt jonkin verran puutarhakarkulaisia.



Kuva 6. Ellinsuon selvitysalueen luontotyytit sekä huomionarvoiset kohteet.

Alueen tuoreet kuusikot ovat potentiaalisia liito-oravahabitaatteja, mahdollisia ruokailupaikkoja löydettiin kuusikosta korkeimman selännemuodostelman pohjoispuolelta. Ellinsuon luoteisosassa vanhassa pellon ojitusvesiä keränneessä ojassa on havaittu potentiaalinen viitasammakkohabitaatti.

Alueen läpi lounais-kaakkosuunnassa kulkevalla pyörätiellä havaittiin pohjanlepakko, joka on luonnonsuojelulain 38 §:n mukaan rauhoitettu ja kuuluu tiukkaa suojelua vaativiin lajeihin. Pohjanlepakko saalistaa monenlaisissa kulttuuriympäristöissä, sille sopivia kesäajan päiväntuntipaikkoja esiintyy koko alueella.

Linnustokartoituksessa alueen lajimäärä oli kahden kartoituksen perusteella 23. Pesiviä pareja havaittiin 53. Uhanalaisia lajeja alueella ovat hömötiainen ja vihervarpunen (erittäin uhanalainen) sekä harakka ja punavarpunen (silmälläpidettävä). Muuntamoalueen pohjoispuolella virtaavassa ojassa tavattiin sorsapoikue. Selvitysalueen muu linnusto on tyypillistä rakennettujen alueiden, puistojen, metsäsaarekkeiden ja reunametsien linnustoa.

Alueen arvokkain puusto sijoittuu Kainuuntien reunametsään ja muuntamon alueen viereiseen metsäkuvioon, jossa sijaitsee myös yksittäinen maiseman kannalta paikallisesti arvokas mänty. Alueen metsätyypit ovat tärkeä osa Oulun kaupungin alueellista viherrakennetta. Täydennysrakentamisalueella tulee huomioida riittävän leveän reunaviheralueen säilyminen. Linnustolle merkittävin elinympäristö on länsireunan ekologinen havumetsäkäytävä, jossa tavattiin 13 lajia, kuten kolopesivät uhanalainen hömötiainen ja puukiipijä. Alueella tehtiin myös havaintoja tiukkaa suojelua vaativasta pohjanlepakosta ja potentiaalisesta viitasammakkohabitaatista. Alueella ei ole uhanalaisia kasveja eikä luontotyyppejä.

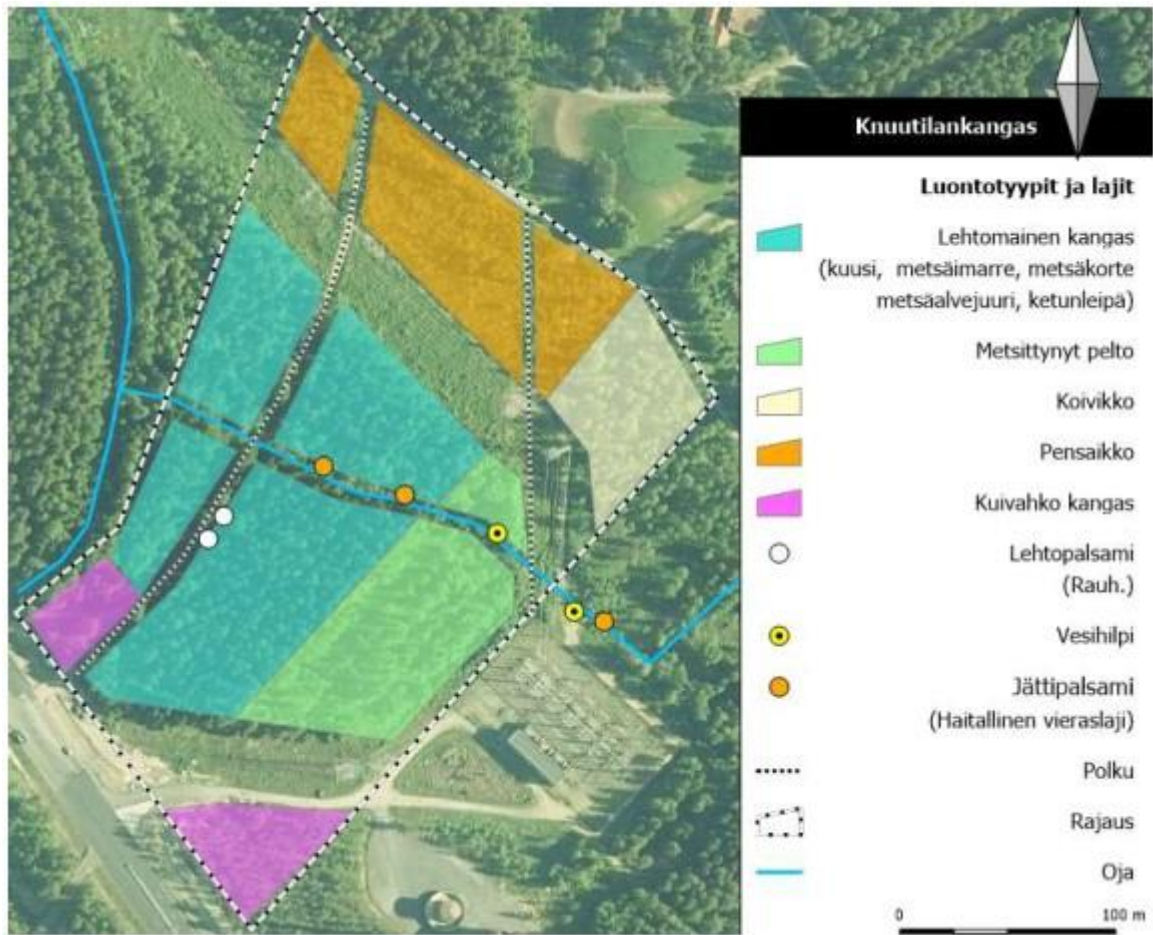
3.2.3 Ellinsuon lisäselvitysalueiden luonto- ja maisemaselvitys

Ellinsuon Knuutilankankaanpuistoon ja Maasälvanpuistoon tehty luonto- ja maisemaselvitys on valmistunut 2.11.2023 (Aallokas Oy, Natans Oy, Plaana Oy). Luonto- ja maisemaselvitys sisälsi kasvillisuusinventoinnin, maisematarkastelun ja pesimälinnustoselvityksen. Osa molemmista selvitysalueista on ollut aiemmin peltona. Knuutilankankaanpuiston selvitysalue on pääosin luonnontilaista metsää. Maasälvanpuiston selvitysalue on harvennettua ihmistoiminnan vaikutuksen alaista puistometsää.

Knuutilankankaanpuiston luontotyyppit ovat lehtomaista kangasta, metsittynyttä peltoa, koivikkoa, pensaikkoa ja kuivahkoa kangasta. Lehtomainen kangas luokitellaan vaarantuneeksi luontotyyppiksi. Knuutilankankaanpuistosta löytyi lehtopalsamia. Luonnonvaraiset lehtopalsamin esiintymät luokitellaan Pohjois-Pohjanmaalla rauhoitettuihin putkilokasveihin. Ellinsuolta tulevasta ojasta löytyi vesihilpeä, joka luokitellaan silmälläpidettäväksi lajiksi. Lisäksi ojasta löytyi vieraslajiksi luokiteltavaa jättipalsamia. Maasälvanpuiston luontotyyppit ovat tuoretta kangasta, kuivahkoa kangasta, metsittynyttä peltoa, läjitystä. Selvityksen mukaan Maasälvanpuistossa ei ole erityisiä luontoarvoja.

Knuutilankankaanpuiston selvitysalueella pesii enimmäkseen metsien ja pihamaiden lintuja. Knuutilankankaanpuistossa pesiviksi linnuksi tulkittiin 20 lajia. Maasälvanpuistossa pesiviä lintuja löydettiin 12 lajin verran. Runsaimpia pesimälajeja olivat pajulintu, peippo, punakylkirastas ja räkättirastas. Knuutilankankaanpuistossa havaittiin hömötiainen, joka luokitellaan erittäin uhanalaiseksi. Hömötiaisen pesimämetsän ydinalue tulkitaan monimuotoisuutta turvaavaksi kohteeksi. Maasälvanpuistossa laskenta-alueen ulkopuolella havaittiin västäräkki, jota ei tulkittu kuluksi alueen pesimälinnustoon. Västäräkki luokitellaan silmällä pidettäviin lajeihin.

Ellinsuolta Kaupunginojaan laskevassa ojassa ei havaittu merkkejä viitasammakoista. Kyseinen oja on pääosin viitasammakoiden elinympäristöksi sopimatonta. Selvitysalueilla havaittiin metsäjäniksiä.



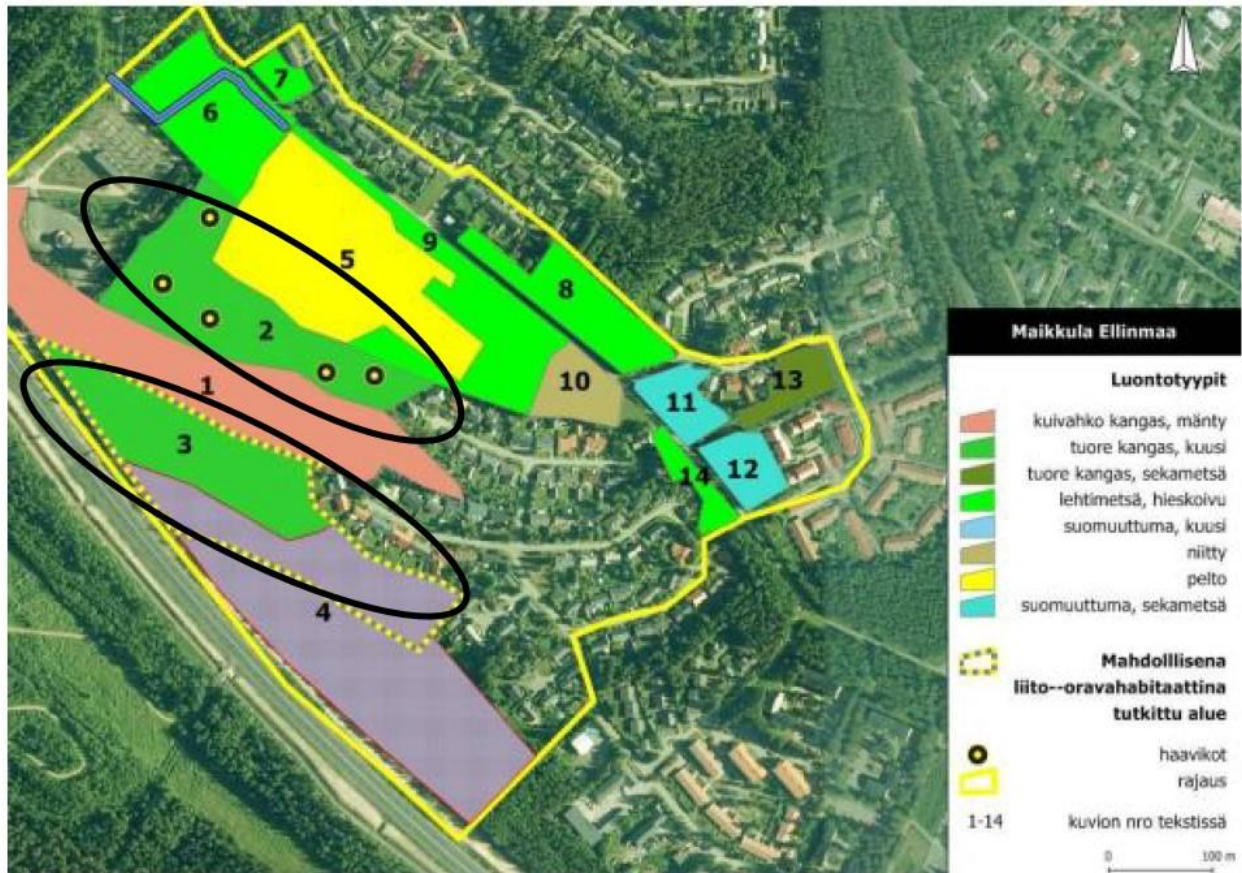
Kuva 7. Knuutilankankaanpuiston luontotyytit ja eräitä huomioitavia kasvilajeja.



Kuva 8. Ellinsuon Maasälvanpuiston luontotyytit ja kasvilajit.

3.2.4 Ellinsuon liito-oravaselvitys

Suunnittelualueelle on tehty liito-oravaselvitys 2024 (Oulun kaupunki), jonka maastokartoitukset tehtiin 7.5.2024. Maastokartoitukset keskitettiin vuoden 2020 luonto- ja maisemaselvityksessä liito-oravalle potentiaalisiksi tunnistetuille alueille. Liito-oravaselvitys tehtiin papanakartoitusmenetelmän ohjeistuksen mukaisesti. Maastossa selvitettyiltä rajauksilta ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Alueilta ei havaittu liito-oravan papanoita eikä liito-oravalle soveltuvia ri-
supesiä tai pönttöjä.



Kuva 9. Vuoden 2024 liito-oravaselvityksen maastokartoitusalueet on rajattu kartalle mustalla viivalla. Taustakarttana on Ellinsuon luontotyytit ja vuonna 2020 mahdollisena liito-oravahabitaattina tutkittu alue. Taustakartta: Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen Oy, Natans Oy, Kosteikko-maailma 2020.

3.2.5 Ellinsuon kuntoradan suunnitteluun liittyvä kasvillisuustarkistus

Suunnittelualueen pohjoisosaan on tehty kasvillisuustarkistus (Oulun kaupunki, 2024). Maastokäynnit tehtiin 27.06.2024 ja 21.08.2024. Selvitysalue on Oulun kaupungin yleistä viheraluetta, jota hoidetaan maisemaniittynä. Niityllä oli sekä kuivempia että kosteampia niittykohtia. Kuivemmat kohdat olivat matalakasvuisempia, ja niillä kasvoi monia ruohoja ja heiniä. Kosteammilla niittykohdilla kasvoi suurruhostoa ja korkeampaa heinää. Viime aikoina maisemaniittynä on ilmeisesti niitetty säännöllisesti. Selvitettyltä alueelta ei havaittu suojelullisesti huomioitavaa

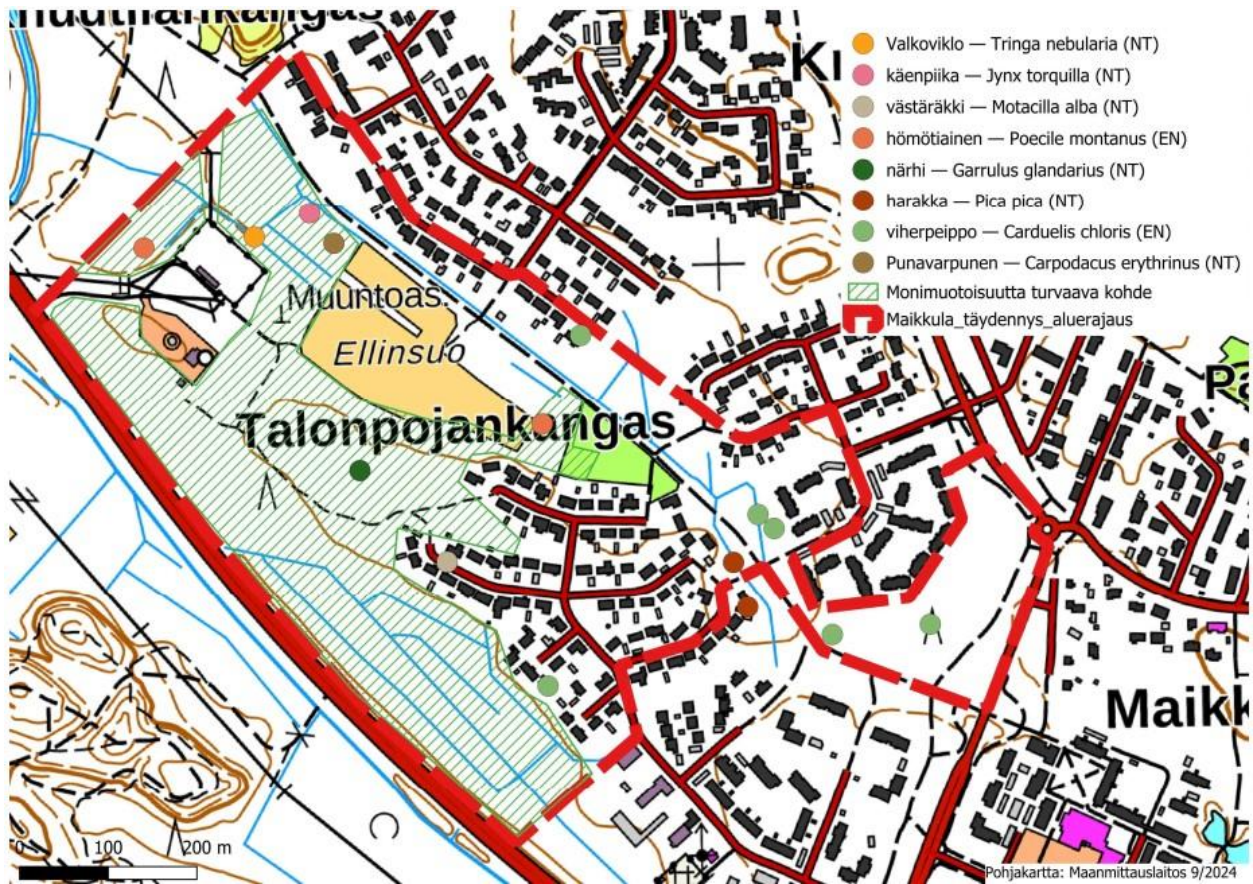
kasvilajistoa. Niityllä on merkitystä päiväperhosille, joita niityllä nähtiin runsaasti. Voimajohtoau-
kean alla sijaitsevalla niityllä on myös huomattava merkitys alueen maiseman kannalta.



Kuva 10. Kuvaan on rajattu punaisella viivalla kasvillisuustarkistuksen sijainti. Taustakartta: Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkuna 2024.

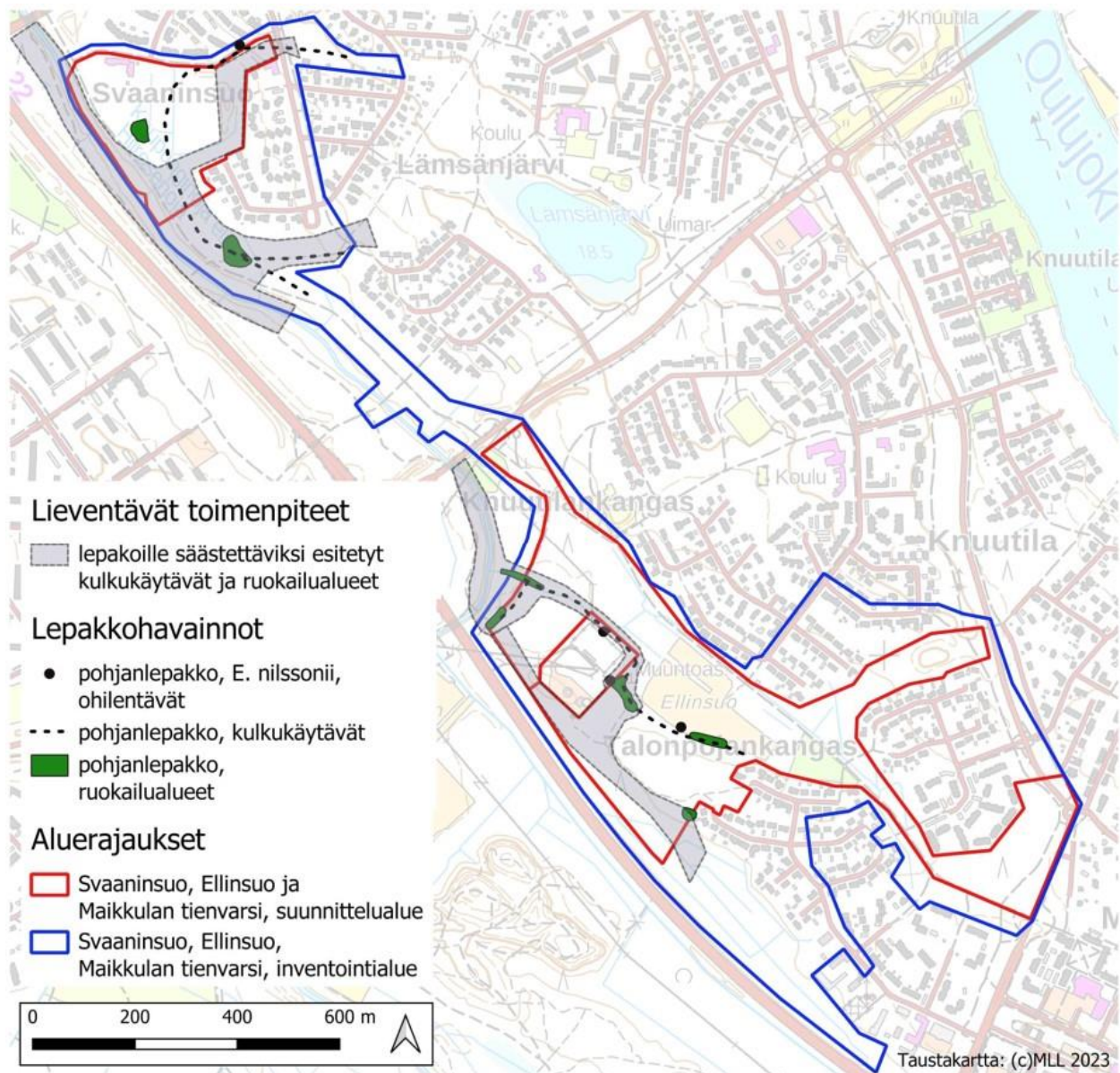
3.2.6 Maikkulan täydennysrakentamisen kaavamuutokseen liittyvät lisäselvitykset, lepakot ja linnut

Ellinsuon suunnittelualueelle on valmistunut vuonna 2024 pesimälinnustoselvitys sekä lepakoiden potentiaalisten elinympäristöjen ja esiintymisalueiden kartoitus (Aallokas Oy, Albus Luontopalvelut Oy, A-Insinöörit Oy). Alueen linnusto on sekoitus metsien ja pihamaiden lintuja. Kaavamuutosalueella havaittuja uhanalaisia lajeja ovat erittäin uhanlaiset hömötiainen ja viherpeippo. Silmälläpidettävistä lajeista alueella esiintyvät valkoviklo, käenpiika, västäräkki, närhi, harakka ja punavarpunen. Hömötiaisen pesimä- ja ruokailumetsiä suositellaan hoidettavaksi mahdollisimman luonnontilaisina.



Kuva 11. Selvityksen karttaotteessa on esitetty uhanalaisten ja silmälläpidettävien lintulajien havaintopaikat sekä aluerajaukset luonnon monimuotoisuutta turvaaville kohteille.

Ellinsuon todennäköisin paikallisten pohjanlepakoiden käyttämä lepo- ja lisääntymispaikka on Oulunsuun sähköasema, joka on rajattu kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Ellinsuon selvitysalueella havaittiin viisi pohjanlepakon aktiivikäytössä olevaa ruokailualuetta sekä kolme yksittäistä ruokailualueiden välialueilla tavattua pohjanlepakkoysilöä. Selvityksessä on annettu myös suositukset lepakoille turvattavista alueista ruokailupaikkojen ja kulkukäytävien säilyttämiseksi, jotka Ellinsuolla sijoittuvat sähköaseman ympäristöön sekä Kaupunginjojan varteen.



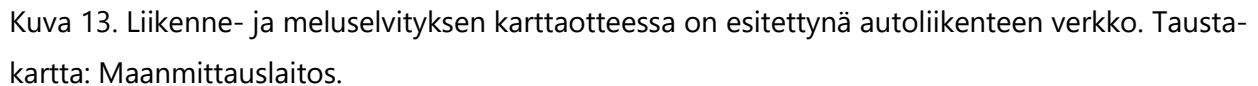
Kuva 12. Selvityksen karttaotteessa on esitetty sinisellä rajauksella lepakoiden inventointialue, tehdyt lepakkohavainnot vuonna 2024 sekä alueiden kaavoituksessa nykymuotoisina turvattavaksi esitetyt alueet.

3.2.7 Liikenne- ja meluselvitys

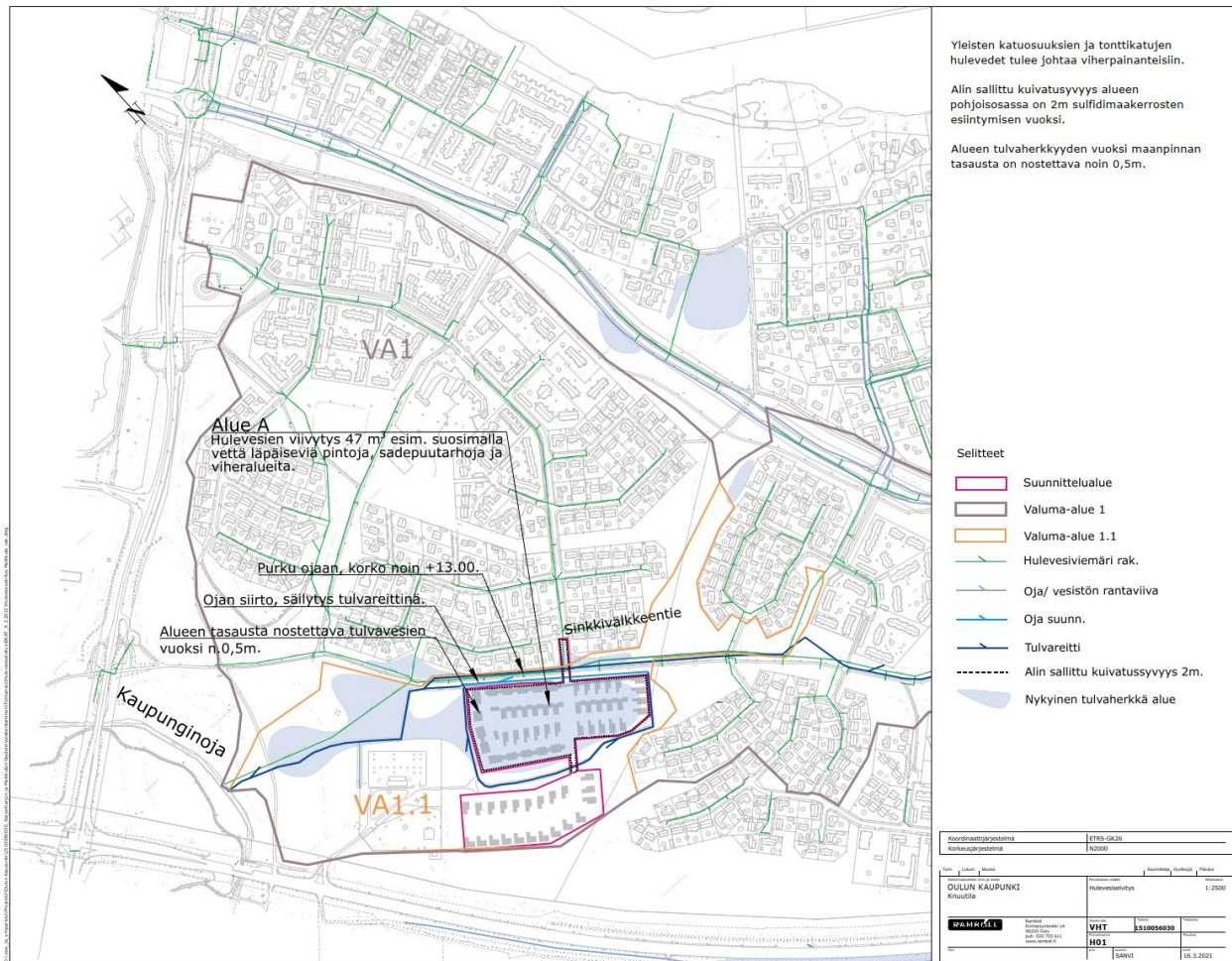
Suunnittelualueelle on tehty liikenne- ja meluselvitys vuonna 2024 (AFRY Finland Oy). Ellinsuo sijaitsee Oulun kaupungin yhdyskuntarakenteessa liikenteellisiltä lähtökohdiltaan autovyöhykkeellä. Ellinsuon alueelta on keskusta matkaa noin 5 km. Laskennallinen matka-aika keskustaan kävellen on noin tunnin, pyörällä noin 18 minuuttia, joukkoliikenteellä noin 30 minuuttia ja henkilöautolla noin 12 minuuttia.

Ellinsuon alue sijaitsee Knuutilankankaantien päässä, joka on paikallinen kokoojaväylä. Knuutilankankaantien aluenopeusrajoitus on 30 km/h, ja sen liikennettä on rauhoitettu hidastein ja

Ellinsuon joukkoliikenneyhteydet ovat kohtalaiset. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Kajaanintiellä hieman alle kilometrin päässä. Ellinsuolta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Oulun keskusta- ja Maikkulan suuntaan. Alueen poikki kulkee pyöräilyn pääreitti.



3.2.8 Hulevesiselvitys



Kuva 14. Ote hulevesiselvityksestä Ellinsuon kohdalla

Hulevesiselvitys on laadittu 17.3.2021 (Ramboll Finland Oy). Suunnittelualueella ei ole nykytilassa viemäröity, vaan nykytilassa vedet valuvat pintavaluntana lähiojiin ja edelleen Kaupunginojaan. Suunnittelualueella tulee viivyttää hulevesiä vähintään 47 m³. Asemakaava-alueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon. Ellinsuon tulvaheikkällä alueella tulee korottaa suunnittelualueiden tasausta. Alueelle suunnitellaan hulevesien viivytys-alue, jossa hyödynnetään nykyisiä pääoja.

3.2.9 Rakennettavuus- ja sulfidimaaselvitys



Kuva 15. Ellinsuon rakennettavuuskartta

Ellinsuon suunnittelualueelle on laadittu rakennettavuusselvitys 25.2.2021 (Ramboll Finland Oy). Selvityksen perusteella Ellinsuo jakautuu rakennettavuusluokaltaan kolmeen erillaiseen alueeseen, jotka ovat helposti rakennettava, normaalisti rakennettava ja vaikeasti rakennettava alue.

Ellinsuon lounaisosassa sijaitsee Kainuuntien suuntaisesti helposti rakennettava alue, joka on esitetty rakennettavuuskartalla tummanvihreällä värillä. Tällaisen alueen kantava pohjamaa on siltistä hiekkaa. Maasto on tasainen ja sen kaltevuus on alle 10 %. Tällaisella alueella rakennusten maanvarainen perustamissyvyys alle 1 m.

Ellinsuon suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee pieni kaistale normaalisti rakennettavaa aluetta, joka on esitetty rakennettavuuskartalla vaaleanvihreällä värillä. Tällaisella alueella kantavana pohjamaana on silttinen hiekka alle 2 metrin syvyydessä. Alue on loivaa maastoa, jonka kaltevuus on alle 10–15 %. Rakennusten maanvarainen perustamissyvyys alle 2 metriä.

Ellinsuon pohjois- ja koillisosat ovat vaikeasti rakennettavaa aluetta, joka on esitetty rakennettavuuskartalla sinisellä värillä. Tällaisella alueella on löyhää hiekkaa, silttiä ja savea 4,6–8,2 metriä maanpinnasta. Rakennusten perustaminen tapahtuu paaluilla kantavaan maahan.

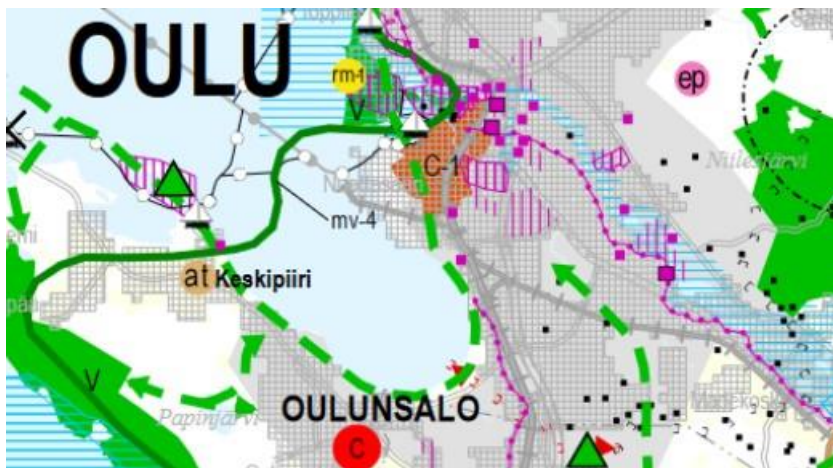
Alueelle tulee tehdä rakennussuunnitteluvaiheessa täydentäviä pohjatutkimuksia perustamisolosuhteiden varmistamiseksi ja vaadittavan pohjanvahvistuksen määrittämistä varten.

Sulfidimaaselvitys on laadittu Ellinsuolle 25.2.2021 (Ramboll Finland Oy). Alueella todettiin potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Ellinsuon pohjois-itäosassa potentiaalisesti happoa tuottavia sulfidimaakerroksia esiintyy syvyydellä 2-2,5 m. Tällä alueella ei saa alentaa pohjavettä eikä ulottaa pysyviä kaivantoja yli 2 m syvyyteen ilman happamoittavien valumavesien muodostumisen vaaraa.

3.3 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.3.1 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016 § 20, ja kaava on saanut lainvoiman 2.2.2017. Maikkulan täydennysrakentamisen suunnittelualue on merkitty 2. vaihemaakuntakaavaan taajamavyöhykkeenä. Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai rakennettuja kulttuuriympäristöjä.



Kuva 16. Ote maakuntakaavasta.

3.3.2 Yleiskaava

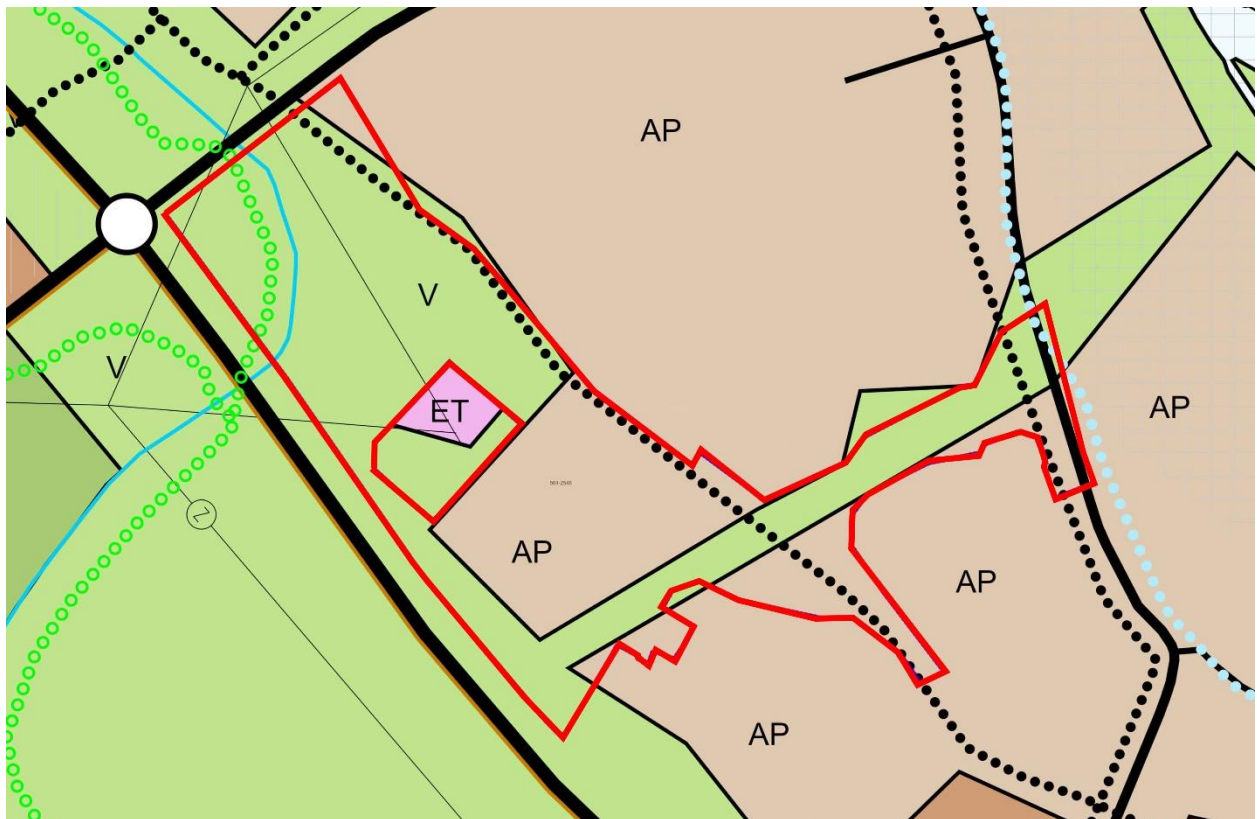
Alueella on voimassa uuden Oulun yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2016. Se on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2019. Yleiskaavan keskeinen tavoite kestävästä kehittämisestä on toteutettu kehittämisvyöhykkein ja niille laadituin suunnitelmamääräyksin. Maikkulan suuralue kuuluu kaupunkikehittämisvyöhykkeeseen (kake-3), jonka tavoitteisiin kuuluvat mm. asukasluvun kasvattaminen, rakennettujen alueiden täydentäminen, monipuolinen asuntorakentaminen, hyvät pyöräyhteydet keskuksiin ja joukkoliikenteen runkoreiteille sekä kaupunkikuvan ja ympäristön parantaminen.

Tämän asemakaavan suunnittelualueella on yleiskaavassa käytetty AP- ja V-merkintöjä. Vaaleanruskealla värillä esitetyt AP-alueet ovat pientalovaltaisia asuntoalueita. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Yleiskaavan vihreällä värillä esitetty V-merkintä tarkoittaa virkistysaluetta. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa.

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu Kaupunginajan suuntaisesti vihreällä palloviivalla ohjeellisen ulkoilun pääreitin merkintä. Lisäksi yleiskaavassa alueelle on osoitettu mustalla palloviivalla kevyen liikenteen pääreittien merkinnät.

Yleiskaavassa on osoitettu Kajaanintien suuntaisesti sinisellä palloviivalla kulttuurihistoriallisesti merkittävän tien merkintä. Se tarkoittaa Pohjanmaan rantatien ja Oulu-Kajaani maantien jaksoja, joilla on säilynyt jossain määrin vanhan tien piirteitä. Suunnittelussa tulee tukea tien linjauksen sekä maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.



Kuva 17. Suunnittelualue on rajattu yleiskaavaotteeseen punaisella viivalla.

3.3.3 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa yhteensä neljä asemakaavaa vuosilta 1982–2010, jotka on koostettu oheiseen taulukkoon. Osa asemakaavoista on jo melko vanhoja, joten niiden ajantasaistaminen on paikallaan.

Kaupungin-osa	Kaavatunnus	Kaavan nimi	Voimaantulo
Knuutila	564–1931	Poikkimaantie	23.02.2010
Knuutila	564–980	Asemakaava: Maikkulan korttelit 21–48 sekä virkistys- ym. yleiset alueet. Muutos: Oulunsuun kaupunginosan virkistysalue.	26.04.1982
Knuutila	564–1981	Knu- 48 (Oulunsuun sähköasema)	18.04.2008
Knuutila ja Maikkula	564–1011	Maikkulan kaupunginosan korttelit 50–68 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet	09.05.1983

Taulukko 1. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat.

Knuutilan kaupunginosassa on voimassa oleva asemakaava (564–1931) vuodelta 2010, jossa Poikkimaantien läheisyydessä sijaitsevaa Knuutilankankaanpuistoa koskee lähivirkistysalueen VL-merkintä.

Knuutilan kaupunginosan voimassa oleva asemakaava (564–980) on vuodelta 1982. Knuutilankankaantien päätteenä olevalle Knuutilankankaanpuistolle on osoitettu kyseisessä kaavassa VL-merkintä lähivirkistysalueesta. Sama VL-merkintä on osoitettu myös Maasälvanpuistoon.

Knuutilan kaupunginosaa koskee myös voimassa oleva asemakaava (564–1981) vuodelta 2008, jossa Oulunsuun lämpökeskuksen aitauksen ulkopuolisella alueella on lähivirkistysaluetta (VL).

Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosia koskee voimassa oleva asemakaava (564–1011) vuodelta 1983. Kainuuntien varressa sijaitsevalla Knuutilankankaanpuistolla on lähivirkistysalueen merkintä VL. Myös Maasälvanpuistoa koskee tässä kaavassa lähivirkistysalueen merkintä (VL). Tämän lisäksi Maasälvanpuistoon on osoitettu VK-kaavamerkintä leikkikentälle, jota ei ole toteutettu. Talonpojanpuisto on osoitettu VP-merkinnällä puistoksi.

3.3.4 Maankäytön toteuttamisohjelma

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun maankäytön toteuttamisohjelman (MATO) 2024–2028 kokouksessaan 29.1.2024 § 2. Maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään suunnitelma Oulun

asuntotuotannosta ja työpaikkarakentamisesta seuraavaksi viideksi vuodeksi. Ohjelmaa päivitetään kahden vuoden välein.

Tätä kaavahanketta koskettaa ohjelmassa asuntorakentamiselle asetetut tavoitteet. Toteuttamisohjelmassa linjataan, että asuntorakentamisen painopiste on täydennysrakentamisessa. Ohjelman mukaan täydennysrakentamista edistetään voimakkaasti ja sillä ohjataan väestökehitystä positiiviseen suuntaan väestömäärältään vähenevissä lähiöissä ja keskuksissa. Tavoitteena on, että näin voidaan turvata alueen palveluiden säilyminen.

Oulun kaupungin kaavoitusohjelmassa 2024–2028 Maikkula on listattu asuntotuotannon kannalta merkittävimpien täydennysrakentamisalueiden joukkoon. Maankäytön toteuttamisohjelmassa on arvioitu asuntojen valmistusmäärä vuosille 2024–2028, jonka mukaan Ellinsuolla valmistuisi tuolloin 20 omakotitaloa sekä 25 rivi- ja pientaloasuntoa.

3.3.5 Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma

Täydennysrakentaminen tarkoittaa rakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai sen välittömään läheisyyteen. Täydennysrakentamisessa hyödynnetään olemassa olevia verkostoja, kuten katuja. Tavoitteena on, että täydennysrakentamisen avulla asukkaiden määrä lähellä palveluita kasvaa ja vastaavasti investointi- ja käyttökustannusten kasvua voidaan hillitä.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelman 10.9.2019. Tavoitesuunnitelma laadittiin Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluissa, ja sen laatimiseen osallistui eri yksiköiden asiantuntijoista koostunut työryhmä. Tavoitesuunnitelman viitesuunnitelmat laati Linja Arkkitehdit Oy. Tavoitesuunnitelma laadittiin vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden ja muiden osallisten kanssa.

Tavoitesuunnitelmassa tarkasteltiin 18 alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia Knuutilan, Maikkulan, linatin ja Heikkilänkankaan kaupunginosissa. Maikkulan suuralueen väestörakenne on muuttunut 2000-luvulla, erityisesti alle 6-vuotiaiden ja aikuisväestön määrä on vähentynyt ja asuntokuntien keskikoko alentunut. Nykyisin alueen asuntokunnista 70 prosenttia on yhden tai kahden henkilön asuntokuntia, kun vuonna 2000 vastaava osuus oli 54 prosenttia.

Ellinsuon kaavamuutosalue sisältyi tavoitesuunnitelmaan. Noin 4,84 hehtaarin kokoiselle alueelle tutkittiin AP- ja AO-alueiden sijoittamista rakenteellisesti kahteen osaan. Tarkastelussa AP-merkintä viittasi asuinpientalojen korttelialueeseen ja AO-merkintä erillispientalojen korttelialueeseen. Rakennusoikeudeksi arvioitiin 12 500 k-m² ja aluetehtokkuudeksi 0,25. Tavoitesuunnitelman kaltaisella maankäytöllä asukasmääräksi arvioitiin 270 henkeä. Tavoitesuunnitelman suosituksen mukaan Ellinsuo soveltuu täydennysrakentamiseen.



Kuva 18. Kuvaote Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmasta. Kuvassa on Ellinsuolle esitetty viitesuunnitelma.

3.3.6 Baanaverkkosuunnitelma 2030

Baana tarkoittaa tietyt laatuvaatimukset täyttävää jalankulun ja pyöräilyn käytävää, jossa jalan-
kulkua ja pyöräilyä on eroteltu toisistaan. Baanassa ajoradan ja jalkakäytävien päällysteet toteute-
taan asfalttipäällysteisinä. Kaksisuuntaisen pyörätien osuudella käytetään punaista asfalttia ja jal-
kakäytävällä mustaa asfalttia. Pyörätien leveys suunnitellaan tapauskohtaisesti.

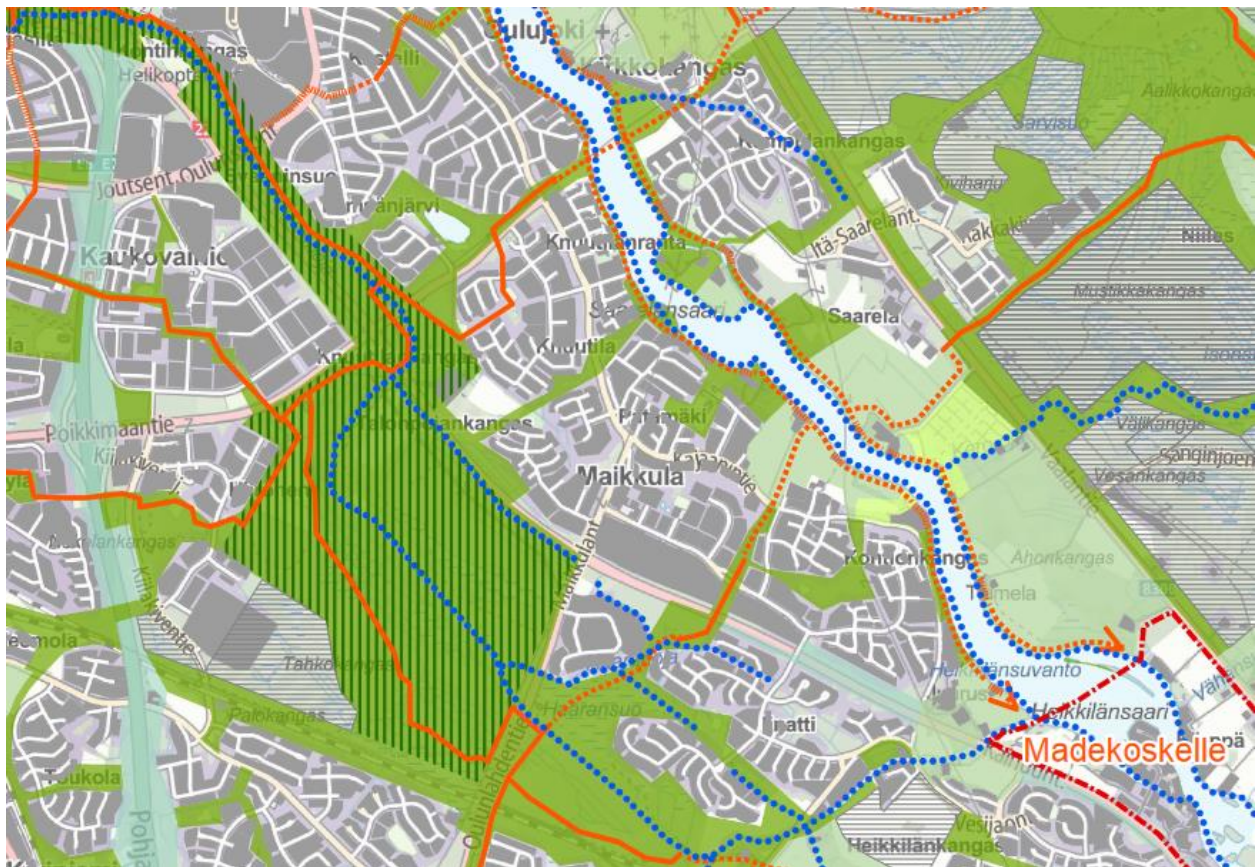
Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Baanaverkkosuunnitelman 2030 kokouksessaan 10.12.2019 § 657. Baanaverkkosuunnitelma 2030 on verkkotason yleissuunnitelma, joka toimii työkaluna tarkemmassa suunnittelussa. Kyseisen suunnitelman tavoitteena on, että vuoteen 2030 mennessä Ouluun on toteutettu 11 baanan muodostama verkosto, jonka yhteispituus on 76 kilometriä.

Kyseinen suunnitelma koskettaa asemakaavan muutosaluetta siltä osin, että se esittää baanaverkoston jatkamista Knuutilasta Maikkulaan. Tähän osuuteen on viitattu baanaverkkosuunnitelmassa nimellä Maikkubaana II ja sen ohjeellinen toteutussuunnittelu ajoittuu vuoteen 2024. Tällä hetkellä asemakaavan muutosalueen läheisyydessä Oulunsuussa kulkee suunnitelman mukaisesti v. 2021 valmistunut baana, johon viitataan baanaverkkosuunnitelmassa nimellä Maikkubaana I.

Tässä asemakaavatyössä mahdollistetaan baan toteuttaminen siten, että kaavakartalla esitetään baanaväylälle riittävä tilanvaraus, soveltuva kaavamerkintä sekä väylästä suunnittelualueella käytettävät nimet. Varsinainen baanakohtainen toteutussuunnittelu tapahtuu asemakaavatyöstä erillisenä hankkeena. Kun baanakohtainen toteutussuunnittelu on ajankohtaista, yhdyskuntalautakunta asettaa toteutussuunnitelman julkisesti nähtäville.

3.3.7 VILMO-suunnitelma

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelma (VILMO) on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillissuunnitelma. VILMO-suunnitelman viheralueverkoston kartalla on osoitettu Maasälvenpuistoon virkistysalueen merkintä vihreällä värillä. Knuutilankankaanpuiston pohjoisosaan on osoitettu VILMO-suunnitelmassa virkistysalueen merkinnän lisäksi keskuspuiston merkintä pystyrasteroinnilla. VILMO-suunnitelmassa keskuspuisto muodostaa keskeisen virkistysalueen, joka myötäilee Kaupunginojan vartta. Kaupunginoja on merkitty VILMO-suunnitelmassa ekologiseksi yhteydeksi sinisellä palloviivalla.

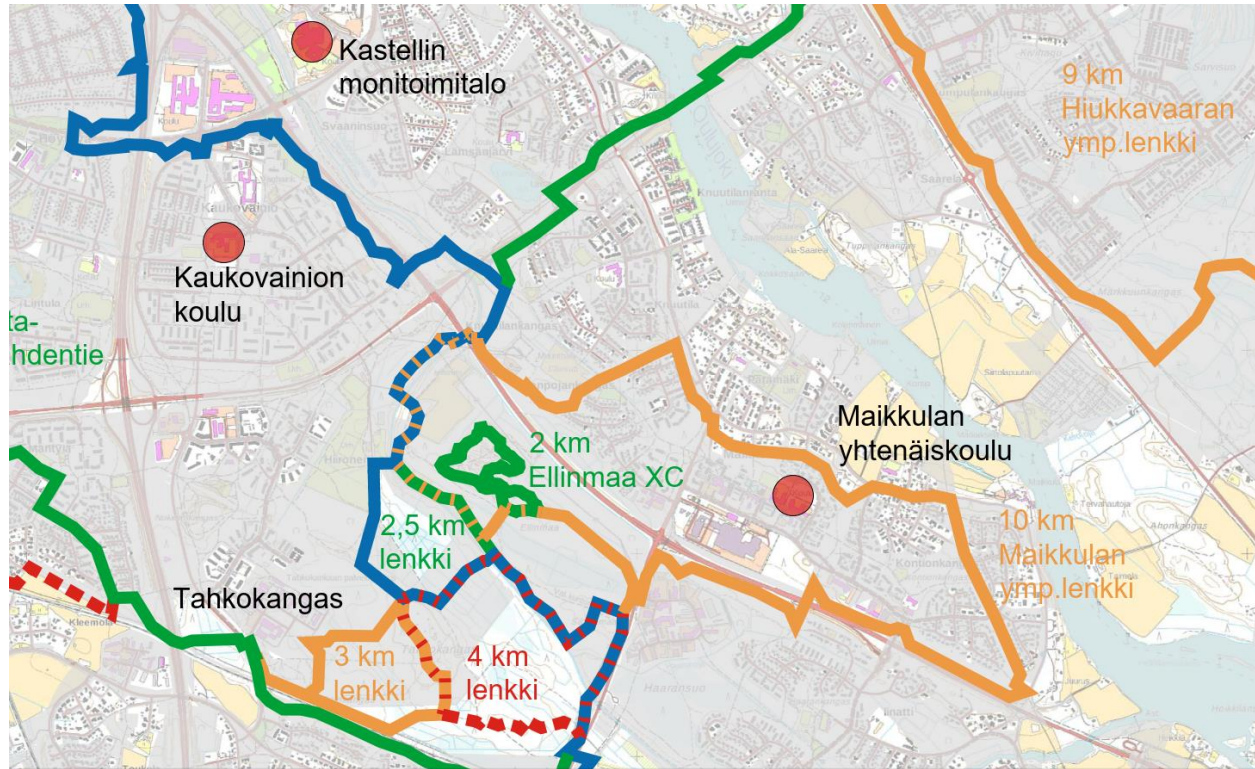


Kuva 19. Kuvaote VILMO-suunnitelman viheralueverkostosta.

3.3.8 Maastoliikuntaverkkosuunnitelma

Oulun kaupungin maastoliikuntaverkkosuunnitelman yleispiirustuksessa 8.2.2021 asemakaavan muutosalueen läpi kulkee maastoliikuntareitistö. Suunnitelman tavoitteena on rakentaa yhteensä noin 400 kilometriä pitkä opastettu reitistö muun muassa kävelijöiden, maastopyöräilijöiden ja

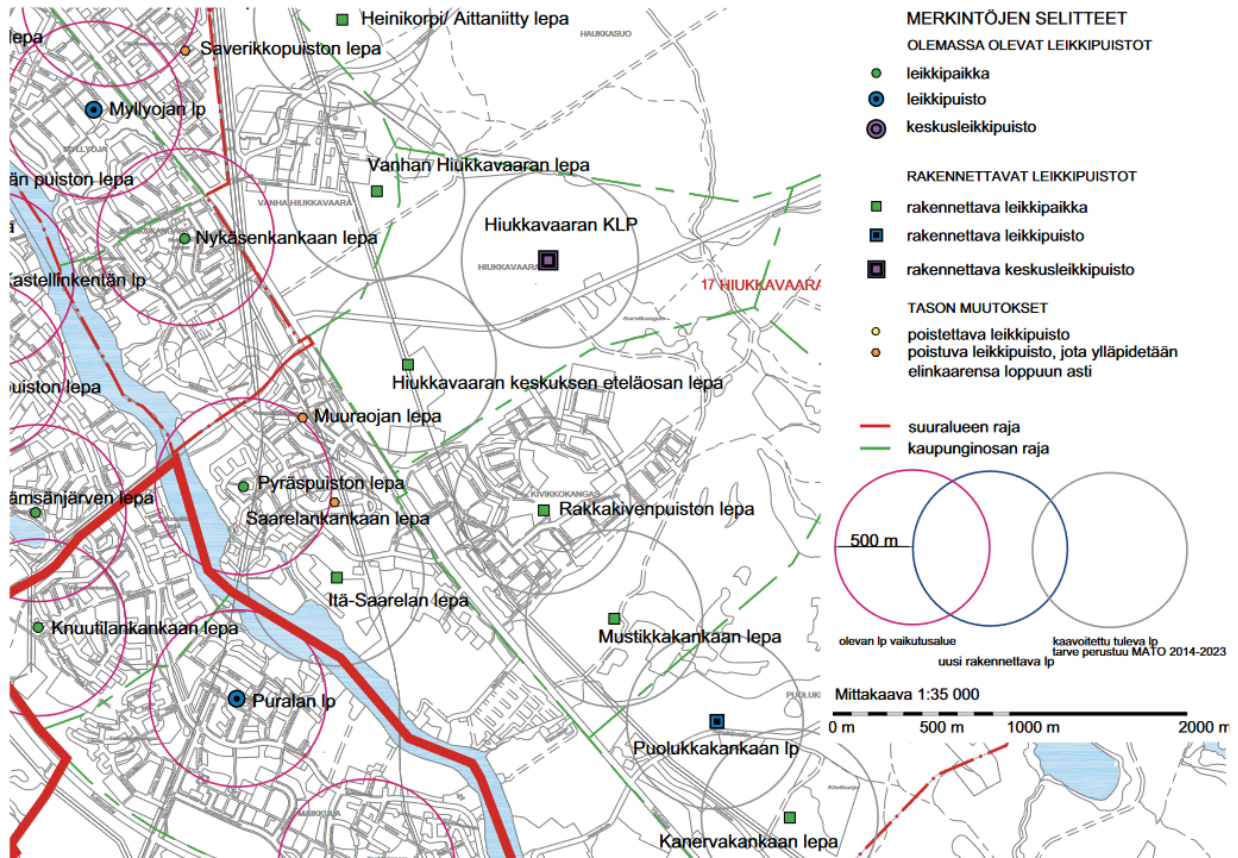
polkujuoksijoiden käyttöön vuoteen 2030 mennessä. Reitistön rakentamisessa hyödynnetään mahdollisimman paljon jo olemassa olevaa polkuverkostoa ja kaupunkimetsiä. Yleispiirustuksessa esitetyt reittien linjaukset ovat viitteelliset, ja niiden linjaukset tarkentuvat toteutussuunniteluvaiheessa.



Kuva 20. Kuvaote maastoliikuntareitistön yleispiirustuksesta.

3.3.9 Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittämissuunnitelma 2014–2032

Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittämissuunnitelman tarkoituksena on aikaansaada tasapuolisesti palveleva ja laadukas leikkipuistoverkosto. Kaupungin katu- ja viherpalvelut vastaa leikkipuistojen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta asemakaavoitetulla alueella. Leikkipuistoverkosto on suurimpia ympäristörakentamisen investointeja. Lisäksi leikkipuistot vaativat jatkuvaa ylläpitoa ja säännöllisiä turvatarkastuksia. Kehittämissuunnitelma on hyväksytty Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnassa 18.2.2014 § 110. Oulun kaupungin leikkipuistoverkosto kattaa hyvin uuden asuinalueen, sillä Knuutilankankaan leikkipuisto palvelee Ellinsuon aluetta.



Kuva 21. Ote leikkipuistojen kehittämissuunnitelmasta. Kuvassa on esitetty Maikkulan suuralueen tavoite 2013.

3.4 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukainen ja vastaa olosuhteita 12.03.2025.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosien täydennysrakentamista. Alue kuuluu Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelmaan 2024–2028.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 28.02.2023 § 95.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee. Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastustoimi
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry

- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry
- Maikka, Maikkula-Kaukovainion alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 17.03.–17.04.2023. Palautteita esitettiin 14 kpl.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on päivitetty suunnittelualueen raja- ja lisätty osallisia. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asemakaavaluonnoksen kanssa.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 5.9.–5.10.2023 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Palautteita esitettiin 18 kpl.

Luonnosvaiheen suunnitelmista järjestettiin kaksi tiedotus- ja keskustelutilaisuutta syksyllä 2023. Ensimmäisessä tilaisuudessa 14.9.2023 esiteltiin Ellinsuon ja Maikkulantien varren suunnitelmia. Toisessa tilaisuudessa 28.9.2023 esiteltiin Svaaninsuon suunnitelmia. Tiedostustilaisuuksissa esitetyt Ellinsuota koskevat kysymykset ja niihin annetut vastaukset on tiivistetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.11.2024–7.1.2025 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Lausuntoja esitettiin 6 kpl ja muistutuksia 3 kpl. Ellinsuon ehdotusvaiheen suunnitelmista järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.12.2024. Tiedotustilaisuudessa esitetyt kysymykset ja niihin annetut vastaukset on tiivistetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin.

Työtä ohjaa ohjausryhmä, jonka on perustanut kaupunkiympäristöjohtaja Marko Kilpeläinen työryhmän asettamispäätöksellä 01.02.2023 § 11. Ohjausryhmä on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna seuraavat tahot:

- Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
 - Sisko Repola, puheenjohtaja
 - Eini Vasu
 - Aino Valtavaara
 - Johanna Jylhä (30.06.2023 asti), Veera Sanaksenaho (01.07.2023 alkaen)
 - Paula Paajanen
- Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kadut ja liikenne

- Minna Koukkula
- Merja Talvitie
- Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, maa ja mittaus
 - Pia Kangaskorte
- Rakennusvalvonta
 - Kari Kämäräinen
- Oulun seudun ympäristötoimi
 - Maarit Kaakinen (30.04.2023 asti), Katja Polojärvi (01.05.2023 alkaen)
- Oulun Vesi
 - Hanna Sandqvist
 - Jukka Heinonen
- Oulun Energia
 - kaukolämmön edustajana Jussi Kyrö
 - sähköverkon edustajana Otto Honkasalo
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut, liikuntapalvelut
 - Mika Puolitaival

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma 2024–2028 (MATO). Asemakaava noudattaa Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteita. Asemakaavan tavoitteena on laatia Ellinsuolle täydentävää asuinrakentamista mahdollistava sekä puistoalueita sisältävä asemakaava. Tavoitteena on suunnitella monipuolinen tarjonta erilaisia tontteja asuinrakentamiseen, tehokas ja toimiva katuverkko sekä kehittää viheryhteyksiä. Samassa yhteydessä on tavoitteena tehdä yleissuunnittelua uuden kuntoradan osalta Knuutilankankaalle ja Talonpojankankaalle. Uusi Knuutilan kuntorata liittyisi linatin kuntorataverkkoon. Suunnitelmien asukas- ja pysäköintimäärien laskennassa on käytetty taulukon 2 arvoja.

Käyttötarkoitus	k-m ² /asunto	hlö/asunto	Pysäköintinormi tiivistämisvyöh.	Pysäköintinormi muut alueet
AR	90	1,9	1 ap/as	1,5 ap/as
AP	110	2,5	1 ap/as	1,5 ap/as
AO-7	75–140	4	1 ap/as	1,5 ap/as
AO	110–250	4	1 ap/as	2 ap/as

Taulukko 2. Asukasmäärien keskiarvot ja pysäköintinormit käyttötarkoituksen mukaisesti.

4.5. Asemakaavaratkaisu

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu

Maankäytön suunnitelmia on ollut laatimassa Luo arkkitehdit Oy. Suunnittelu alkoi kahden erilaisen maankäytön vaihtoehdon tutkimisella, joiden työniminä oli VE1 ja VE2. Molemmissa vaihtoehdoissa alueelle tarkasteltiin 2-kerroksista asuinrakentamista.



Kuva 22. Kuvassa on esitetty maankäytön suunnitelmavaihto VE1.



Kuva 23. Kuvassa on esitetty maankäytön suunnitelmavaihtoehto VE2.

Molemmissa vaihtoehtoissa ajoneuvoyhteys alueelle rakennetaan paikalliselta kokoojakatu Knuutilankankaantieltä. Kävelyn ja pyöräilyn osalta huomioidaan Maikkulan baanin vaatima lisätila. Molemmissa vaihtoehtoissa omakotitontteja on sijoitettu Knuutilankankaanpuiston rinteeseen. VE1:ssä kaikki omakotitalot ovat toisiinsa talousrakennuksin kytkettyjä, VE2:ssa taas osin kytkettyjä, osin erillispientaloja.

VE1:ssä Ellinsuon peltoalueelle sijoittuu pienkerrostalomaista rakentamista, joiden pysäköinti on keskitetty LPA-alueille. VE2:ssa Ellinsuon peltoalueella yhtiömuotoisissa kortteleissa pysäköinti voidaan järjestää kortteleiden sisällä asuntojen yhteydessä. Ellinsuon VE1:ssä esitetty pysäköinti-järjestely LPA-alueilla on hallinnollisesti haastava, ja VE2:n mukainen hajautettu järjestely, jossa autopaikka lähellä asuntoa, vastaa paremmin asukkaiden tarpeisiin. VE2:n kaarevat katutilat auttavat ajonopeuksien hillinnässä.

Molemmissa vaihtoehtoissa maankäyttö painottuu entiselle peltoalueelle. Omakotitontteja sijoittuu myös Knuutilankankaanpuiston metsäiseen rinteeseen, mutta pääosa metsästä on säilytetty rakentamattomana molemmissa vaihtoehtoissa. Arvokkaaksi määritellyt luontoalueet ja -kohteet on säilytetty rakentamattomina. Alue on hulevesien hallinnan kannalta haastava, ja molemmissa vaihtoehtoissa jätetään alueelle tilaa hulevesien hallintaa varten. VE1:ssä alueen keskelle jäävä hulevesien hallintaan hyödynnettävä puistoalue on laajempi. VE2:ssa alueen rakenteen sisäinen viheryhteys on kapeahko.

Molemmissa vaihtoehtoissa lähiseudun virkistysmahdollisuudet paranevat kuntoradan rakentamisen myötä. Molemmissa vaihtoehtoissa alueella säilytetään palstaviljelymahdollisuus, jonka

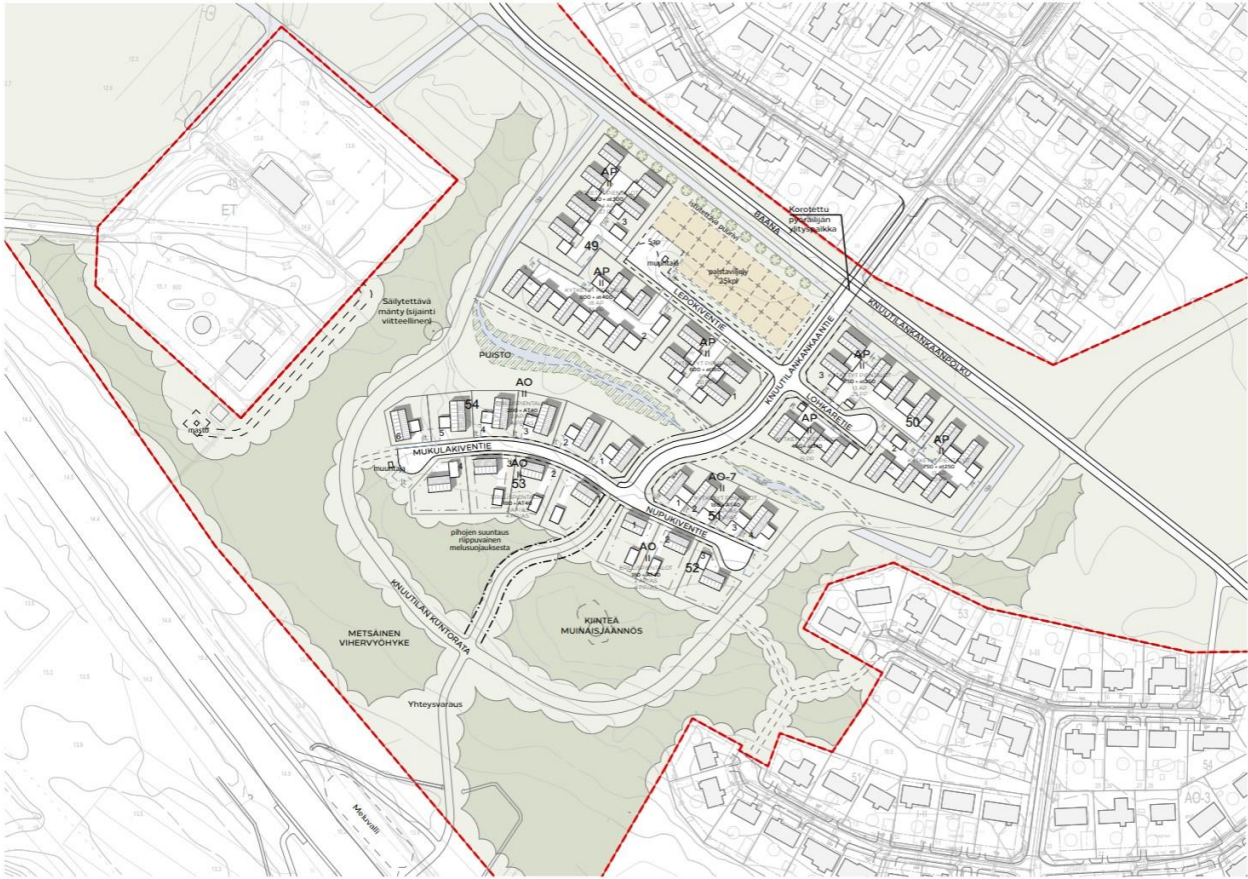
sijainnilla on kaupunkikuvallista merkitystä. VE1:ssä viljelypalstat sijoittuvat alueen keskelle, kun taas VE2:ssa viljelypalstojen sijainti on lähempänä nykyistä sijaintiaan.

Vaihtoehtojen vertailu	VE1	VE2
Kerrosala yhteensä (k-m ²)	11 600	9 750
Pääkäyttötarkoitus	AR + AP + AO	AR + AP
Tonttien määrä (kpl)	24	30
Tonttien koko (m ²)	400–3900	400–3700
Asukasmäärä yhteensä (hlö)	n. 210	n. 185
Autopaikkamäärä alueella (kpl)	130	111

Taulukko 3. Taulukossa on yhteenveto Ellinsuon maankäytön vaihtoehtojen VE1 ja VE2 eroista.

4.5.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkosuunnitteluun päätettiin valita VE2 erityisesti suunnitelman eteläiseltä osalta. Alueen pohjoisosa jatkokehitetään hyödyntäen VE1:n ja VE2:n parhaita puolia. Alueen keskelle jätetään riittävän leveä puistoalue hulevesien hallintaan.



Kuva 24. Ehdotusvaiheen maankäytön viitesuunnitelma (Luo arkkitehdit Oy, 2023), joka on valittu asemakaavan pohjaksi.

4.5.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt palautteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 14 palautetta, joista 10 kpl liittyi Ellinsuon alueeseen. Palautteet koskivat liikennejärjestelyitä, viheryhteyksiä, hulevesien hallintaa ja Kainuuntien meluntorjuntaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.5.4. Kaavaluonnoksesta esitetyt palautteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan luonnoksesta esitettiin 18 palautetta, joista 11 kpl liittyi Ellinsuon alueeseen. Palautteissa otettiin kantaa kaupunkikuvaan, liikennejärjestelyihin, hulevesien käsittelyyn, korkotsoihin ja maaperän rakennettavuuteen. Ellinsuota koskevat luonnosvaiheen palautteet ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.5.5. Suunnitelmiin kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava on jaettu Ellinsuon, Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alue jatkaa Maikkulan

täydennysrakentamisen (564–2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Svaaninsuon asemakaavatunnus tulee olemaan 564–2611 ja Maikkulantien varren 564–2612.

Ellinsuon kaava-alueen rajausta on muokattu luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavan selostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta. Asemakaavan luonnoksen nähtävilläolon jälkeen Ellinsuon kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Osoitettu suojaviheraluetta Kainuuntien ja Poikkimaantien varsille
- Lisätty muinaisjäännöksen merkintä Knuutilankankaanpuistoon
- Lisätty luo-merkintä Oulunsuun sähköaseman pohjoispuolelle
- Lisätty yleismääräys katu- ja viheralueille
- Tarkennettu telecom-maston paikkaa Knuutilankankaanpuiston lähivirkistysalueella
- Siirretty palstaviljelyalue Lepokiventien eteläpuolelta Lepokiventien pohjoispuolelle
- Muutettu tonttien määrää, sijaintia ja numerointia AP-korttelissa 49
- Tarkistettu rakennusalojen ja tonttien rajoja sekä katualueiden ja lähivirkistysalueiden reittien linjauksia
- Päivitetty voimajohtojen merkintöjä
- Lisätty ohjeellinen pysäköintialue Kajaanintien varteen kuntoradan läheisyyteen
- Tarkennettu kolmiomääräystä mai1

Lisäksi kaavakarttaan on tehty pieniä teknisluonteisia tarkistuksia.

4.5.6. Kaavaehdotuksesta esitetyt muistutukset ja lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon aikana esitettiin kuusi lausuntoa ja kolme muistutusta. Muistutukset ja lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä.

4.5.7. Suunnitelmiin kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Laajennettu luo-aluerajausta sekä tarkennettu sen merkintää ja selitettä
- Tarkennettu Kajaanintien maakunnallisesti arvokkaan tielinjauksen merkintää ja selitettä

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaselostukseen on täydennetty luo-alueen hoito- ja käsittelyohjeet, lisätty muinaisjäännöksen nimi ja täydennetty vaikutusten arviointia uhanalaisten ja huomionarvoisten luontotyyppien ja kasvilajien osalta. Kaavaselostus liitteineen on päivitetty vastaamaan asemakaavaan ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehtyjä muutoksia.

4.5.8. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 28.2.2023 § 95.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 22.8.2023 § 369 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 13.11.2024 § 510 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan rakenne täydentää Knuutilan olemassa olevaa asuinalueetta. Alueen kokoojakatuna toimii Knuutilankankaantie, joka jatketaan lounaaseen Ellinsuon alueelle. Kokoojakatu risteää tulevan Maikkubaanan kanssa, joka ehdotetaan toteutettavan korotettuna pyöräilyn ylityspaikkana Knuutilankankaantien risteyksessä, jotta varmistetaan liikenteen turvallisuus ja sujuvuus.

Ellinsuon pohjoisosassa on pääosin ammattirakentajille soveltuvia AP-tontteja. Alueen rakentaminen on tiivistä ja matalaa, mahdollistaen kaksikerroksisen yhtiömuotoisen pientalorakentamisen. Puisto jakaa Ellinsuon alueen kahteen osaan. Puistolla on tärkeä tehtävä hulevesien käsittelyssä, sillä puistoon suunnitellut hulevesipainanteet ottavat vastaan tulvahuiput. Hulevesien hallinnassa ovat tärkeitä myös Ellinsuon alueella olevat ojat ja painanteet, joita säilytetään mahdollisuuksien mukaan ja tarvittaessa syvennetään. Ellinsuon alueen koillislaitaan on osoitettu palstaviljelyalue, jonka yhteyteen on mahdollista rakentaa pieni pysäköintialue ja vesipiste.

Hulevesipuiston eteläpuolella Ellinsuolle osoitetaan pääasiassa omatonttisia omakotitaloja ja osin kytkettyjä omakotitaloja. Omakotitonteilla tulee huomioida Kainuuntieltä kantautuva melu: rakennukset tontilla tulee sijoittaa niin, että pihalle muodostuu melulta suojattu alue. Osalla rakennuksista voi olla vaatimuksia rakennuksen ulkovaipan melun vaimentavuudelle.

Ellinsuon aluetta ympäröi Knuutilankankaanpuisto, jonka arvokkaimmat osat säästetään rakentamiselta. Puistoon rakennetaan valaistu Knuutilan kuntorata, josta on yhteys linatin kuntopolulle. Kainuuntien varteen osoitetaan ohjeellinen pysäköintialue, jota kuntoradan käyttäjät voivat hyödyntää.

Suunnittelualueelle ei osoiteta palveluita. Sekä julkisten että kaupallisten palveluiden osalta alue tukeutuu Maikkulan keskuksen ja Knuutilankankaan oleviin palveluihin. Palveluiden saavutettavuus on hyvä niin joukkoliikenteellä kuin kävellen ja pyöräillenkin.



Kuva 25. Näkymä Knuutilankankaantieltä Ellinsuon uudelle asuinalueelle. Havainnekuva: Luo ark-kitehdit Oy



Kuva 26. Näkymä kuntopolulta Ellinsuon uudelle asuinalueelle. Havainnekuva: Luo arkkitehdit Oy

5.2 Laajuustiedot ja mitoitus

Ellinsuon kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 30 ha. Asemakaavassa alueelle on osoitettu yhteensä 23 tonttia. Asemakaavan muutoksessa alueelle esitetään rakennusoikeutta 9460 k-m², josta asuinrakennusoikeutta on 7000 k-m² ja autosuojien, talous- ja huoltotilojen

rakennusoikeutta 2460 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2 kerrosta. Alueelle on tulossa arviolta 55 asuntoa ja 162 asukasta.

käyttötarkoitus	Asuinrakennusoikeus (k-m ²)	Autosuojien, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeus (k-m ²)
AP	4120	1520
AO	2240	780
AO-7	640	160
yhteensä	7000	2460

Taulukko 4. Taulukossa on esitetty suunnitelman laajuustiedot.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AP	38	110	2,5	94	6
AO	13	110–250	4	52	13
AO-7	4	150	4	16	4
yhteensä	55			162	23

Taulukko 5. Taulukossa on esitetty arvio asuntojen ja asukkaiden määrästä.

Alueelle on osoitettu 6 asuinpienrakennusten AP-tonttia, joiden pinta-ala on n. 1400–3700 m². AP-tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 5640 k-m², josta asuinrakennusoikeutta on 4120 k-m² sekä autosuojien ja talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 1520 k-m².

Ellinsuolle on osoitettu 13 erillispientalojen AO-tonttia, joiden pinta-ala on n. 520–730 m². AO-tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 3020 k-m², josta asuinrakennusoikeutta on 2240 k-m² sekä autosuojien ja talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 780 k-m².

Alueelle on osoitettu 4 erillispientalojen AO-7-tonttia, joiden pinta-ala on n. 420 m². AO-7-tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 800 k-m², josta asuinrakennusoikeutta on 640 k-m² sekä autosuojien ja talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 160 k-m².

5.3 Aluevaraukset, merkinnät ja määräykset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa Ellinsuon kaavamuuotosalue osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) sekä erillispientalojen korttelialueeksi (AO ja AO-7). Lisäksi AO-7-korttelialuetta koskee seuraavat määräykset. AO-7 korttelialueelle saa rakentaa yksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Pihoille pääsyä varten tulee jokaisen asunnon kohdalle jättää kulkuaukko. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.

Asuintonteille osoitetaan kaavakartalla merkintä 97-1, jonka luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.

5.3.2 Suojaviher-, viher- ja vesialueet

Kainuuntien ja Poikkimaantien varsille osoitetaan kaavassa suojaviheralueita (EV). Kaupunginoja on merkitty kaavakartalle vesialueena (W). Kaavassa osoitetaan lähivirkistysalueita (VL) Maasälvanpuistoon ja Knuutilankankaanpuistoon. Puistoaluetta (VP) on Knuutilankankaanpolun varressa Maikkulan kaupunginosassa.

Knuutilan kuntoratalinjaus, jolle on kaavakartalla osoitettu ohjeellisen ulkoilureitin merkintä (ur), kulkee lähivirkistys- ja suojaviheralueiden kautta. Kuntoradan yhteyteen Kainuuntien varteen on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p) Maasälvanpuiston lähivirkistysalueelle. Knuutilankankaanpuiston lähivirkistysalueelle Knuutilankankaanpolun varteen on esitetty rp-merkinnällä palstatiljelyalueeksi varatun alueen osa.

5.3.3 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Tämän alaluvun 5.3.3 ohjeet, jotka esitellään tekstissä seuraavaksi, koskevat kaavakartalle rajattua luo-10-aluetta. Kaavamerkinnällä luo-10 on rajattu Oulun sähköaseman pohjoispuolelle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kyseistä aluetta on käsiteltävä niin, että sen ominaispiirteet säilyvät.

Alueella sijaitsee vaarantunut lehtomainen kangas, jonka ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty. Alueella on pohjanlepakon kulkureitti, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueella on uhanalaisen hömötiaisen elinympäristö, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueella ei saa tehdä avohakkuita. Hakkuita ei saa tehdä lintujen pesimäkauden 1.5.–15.8. aikana.

Alueella on rauhoitetun lehtopalsamin ja silmälläpidettävän vesihilven kasvupaikka. Lehtopalsamin ja vesihilven yksilöitä tai niiden osia ei saa ottaa eikä hävittää. Vieraskasvilajit tulee hävittää.

Olemassa olevan infran, avo-ojan, maastoliikuntareitin ja polkuverkoston huolto ja kunnossapito on sallittu. Olemassa olevaa maastoliikuntareittiä tai polkuverkostoa ei saa leventää. Laajat

maanpinnan muotoa muuttavat kaivu- ja muokkaustyöt ovat kiellettyjä. Välttämättömiksi arvioit-
dut maanmuokkaukset tulee tehdä maanpintaa vähiten paljastavilla tavoilla.

Reittien varsilta saa poistaa vaaraa aiheuttavia kuolleita tai kuolevia puita. Puita ei poisteta met-
säalueelta, vaan ne jätetään maahan lahopuiksi. Vaaralliset puut voidaan tehdä myös pökke-
löiksi, joista poistetaan latvus ja jätetään 3–5 metriä korkea runko. Kaadettuja puita ei saa kasata
lehtopalsamin tai vesihilven esiintymien päälle.

5.3.4 Kolmiomääräys

Asemakaavan yhteydessä on valmisteltu kolmiomääräys (mai1), joka sisältää määräyksiä kaupun-
kikuvasta ja rakentamisesta, hulevesistä, happamista sulfaattimaista, melusta, autojen pysäköin-
nista ja polkupyörien pysäköinnistä. Kolmiomääräys koskee korttelialueita ja sen sisältö on ku-
vattu tekstissä seuraavaksi.

YLEISMÄÄRÄYKSET

AP-tonteilta tulee rakennusluvan yhteydessä esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjes-
tely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma sekä viherkerroinlaskelma. Vi-
hertehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen vähimmäiskertoimen vaatimukset.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on puuverhous lämpimissä värisävyissä. Musta ja valkoinen väri
on sallittu vain vähäisesti tehosteväreinä. Vierekkäisten AO- ja AO-7-tonttien sekä AP-korttelei-
den rakennuksien tulee olla keskenään eri värisiä.

Asuinrakennusten pääasiallinen kattomuoto on harjakatto. Katon väri on tummanharmaa. AP-
kortteleiden talousrakennusten ja autosuojien kattopinnasta vähintään 50 % tulee toteuttaa vi-
herkattona.

Asuntopihat ja korttelialueet tulee rajata aidoilla. Mukulakiventietä ja Nupukiventietä vasten ole-
van tonttiaidan tulee olla väriltään musta pystyrima-aita, jossa rimaväli on 2 x riman leveys ja
korkeus 1,2 m. AO-tonttien raja-aitojen sekä puistoa vasten olevien aitojen tulee olla pensasai-
toja. AP-korttelialueet ja -tontit tulee aidata pensasaidoin.

AO-, AO-7- ja AP-kortteleissa on määritelty peittoprosentti. Peittoprosentti lasketaan tontin
pinta-alasta. Peittoprosentin pohjapinta-alan muodostaa katosten ja rakennusten pohjapinta-ala
ilman räystäitä.

Asumiseen tarkoitetuilla korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä
työtilaa.

Tonteilla ei sallita kellareita.

AO-tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Poikkeuksena on AO-tontit korttelissa 53 tontti 1 ja korttelissa 52 tontti 3, joille saa rakentaa 1–2 erillistä asuintaloa, joista toinen rakennus on selvästi pienempi sivuasunto.

AO-7 korttelissa 51/1–4 tulee rakentaa kytkettyjä pientaloja.

HULEVEDET

Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 24 tunnin kuluessa, ei kuitenkaan alle puolessa tunnissa ja niistä tulee olla ylivuoto. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Alueen pohjois- ja itäosissa on todettu happamia sulfaattimaita 2 m syvyydellä maanpinnasta, mikä on huomioitava kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa. Happamat kaivanto- ja suotovedet on tarvittaessa käsiteltävä.

MELU

Kainuuntietä lähinnä olevilla AO-tonteilla, korttelissa 54 tontilla 1 ja korttelissa 53 tontilla 1 rakennukset sijoitetaan tontilla niin, että rakennukset suojaavat tontin oleskelualueita. Rakennukset tulee sijoittaa pitkittäin tontin länsilaitaan ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennuksen itäpuolelle rakennuspaikan ääniolosuhteet huomioiden. AO-korttelissa 53 tontilla 1 Kainuuntielle päin suuntautuvat parvekkeet/terassit on lasitettava.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI

Velvoiteautopaikkamäärä on mitoitettu Oulun pysäköintinormin muiden alueiden mukaisesti.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Rivitalo ja kytketyt pientalot: 1,5 ap/asunto
- Erillispientalot: 2 ap/asunto
- Lisäksi tulee yhtiömuotoisesti rakennettujen AP-korttelien asuinrakennusten osalta rakentaa yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m^2 kohden. Esteettömiä autopaikkoja tulee olla kaksi 50 autopaikkaa kohden ja tämän jälkeen yksi 50 autopaikkaa kohden.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI

Pyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Rivitalot ja kytketyt pientalot: 3pp/asunto

- Erillispientalot: 4pp/asunto

5.3.5 Yleismääräys

Kaavatyön yhteydessä on laadittu yleismääräys, joka koskee asemakaava-alueen katu-, puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- ja vesialueita. Näillä alueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

HULEVEDET

Asuinkorttelien väliin jäävä hulevesipuisto tulee rakentaa loivasti kumpuilevaksi ja sovittaa ympäröivien asuintonttien korkoihin. Puiston yleisilmeen tulee olla matala ja niittymäinen, mutta kuitenkin monilajinen. Puiston rakentamisen tulee luoda mahdollisuuksia asukkaiden yhteisöllisyydelle mm. polkuyhteyksin.

Liikennöidyltä kaduilta ja yleisiltä alueilta syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytys- tai suodatusrakenteiden kautta ennen purkua. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä osittain tai kokonaan läpäiseviä päällysteitä, hulevesipainanteita, vesiaiheita ja kosteikkoja. Tulvareitit on turvattava. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, etteivät ne huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.

EV- ja VL-alueilla tulee huomioida työaikainen vesiensuojelu.

PALSTAVILJELYALUE

Palstaviljelyalue tulee rajata pensasaidoin ja istutuksin tonttien katujen ja puiston suuntaan. Knuutilankankaanpolun puolelle tulee lisäksi istuttaa puita. Istutuksien ja puuston sijoittamisessa tulee huomioida katujen näkemäalueet. Palstaviljelyalueen autopaikat tulee sijoittaa Lepokiventien päähän.

KASVILLISUUS JA PUUSTO

Polkujen tai reittien rakentaminen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle on (EV/luo) on kielletty.

Olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään rakentamisalueiden läheisyydessä. Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

MAANLÄJITYS

EV- ja VL-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämaiden läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava potentiaalinen hapan sulfaattimaa happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä luonto- ja maisema-arvot. Läjittämisestä tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan virkistyskäyttöön, maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan. Happamien sulfaattimaiden läjittäminen edellyttää ympäristölupaa. Muiden maamassojen osalta lupatarve on selvitettävä erikseen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

MUUNTAMOT

Muuntamorakennusten etäisyys naapuritonttien rakennusalan rajasta tulee olla vähintään 8 metriä.

VALAISTUS

Yleisten alueiden valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

MELU

Suojaviheralueille ja lähivirkistysalueille, joilla melutason yöohjearvo ylittää 45 dB, ei rakenneta oleskelu- ja virkistystoimintoja, kuten leikkipuistoja ja ulkokuntosaleja. Alueiden läpi saa kulkea reittejä.

5.3.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

Ellinsuon Talonpojankankaalla sijaitseva muinaisjäännös esitetään kaavakartalla määräyksellä 170–11 (sm-a). Kohdeluettelo on esitelty tämän selostuksen kohdassa 3.1.3. Kohde sijoittuu kaavakartalla lähivirkistysalueelle (VL) ja suojaviheralueelle (EV).

5.3.7 Ympäristön yleissuunnitelma

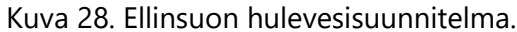
Kaavatyön yhteydessä on laadittu ympäristön yleissuunnitelma (Inaro Oy, 2023). Uuden asuinalueen keskelle muotoillaan pitkänomainen hulevesipuisto, joka viivyttää alueella syntyviä vesiä. Hulevesipuiston kautta kulkeva reitti toimii painanteiden huoltoväylänä. Puiston ilme on puolia-voin. Altaiden ympäristöä hoidetaan niittymäisenä, ja vesialueita reunustavat monilajiset puu- ja pensasryhmät. Puiston läheisyydessä on palstaviljelyalue.



Kuva 27. Ellinsuon ympäristön yleissuunnitelma.

5.3.8 Hulevesisuunnitelma

Kaavatyössä on tehty Ellinsuon alueelle hulevesisuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2023). Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Suunnittelualueen keskeiseen puistoon sijoittuu hulevesien hallinta-alue, joka koostuu huleveden pääuomasta ja tulvatasanteesta. Pääuoman syvyys alustavasti noin 1,6 m 30 cm vesisyvyydellä. Tulvatasanteen alustava syvyys noin 1,3 m. Hulevesien ohjaus hulevesien hallinta-alueelle edellyttää suunnittelualueen maanpinnan tasauksen nostoa alueen pohjoispuolella. Alueen pohjois- ja itäosissa on todettu happamia sulfaattimaita 2 m syvyydellä maanpinnasta, mikä on huomioitava kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa. Happamat kaivanto- ja suotovedet on tarvittaessa käsiteltävä.



Kaavatyön yhteydessä on laadittu liikenteen ja katujen yleissuunnitelma, joka on esitetty Ellinsuon liikenne- ja meluselvityksessä (AFRY Finland Oy, 2024). Knuutilankankaantie on asuinalueen paikallinen kokoojakatu, jossa ajoradan leveys on 6,5 metriä. Kadun varteen on esitetty varauksena 3 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Yhdistyn jalkakäytävän ja pyörätien ja ajoradan väliin on esitetty 0,5 metriä leveä vapaa tila, jota voi hyödyntää myös lumitilana, mutta se ei ole riittävä lumitilaksi. Lisäksi lumelle on varattu tilaa kadun itäpuolelta 3 metriä ja länsipuolelta 2,5 metriä.

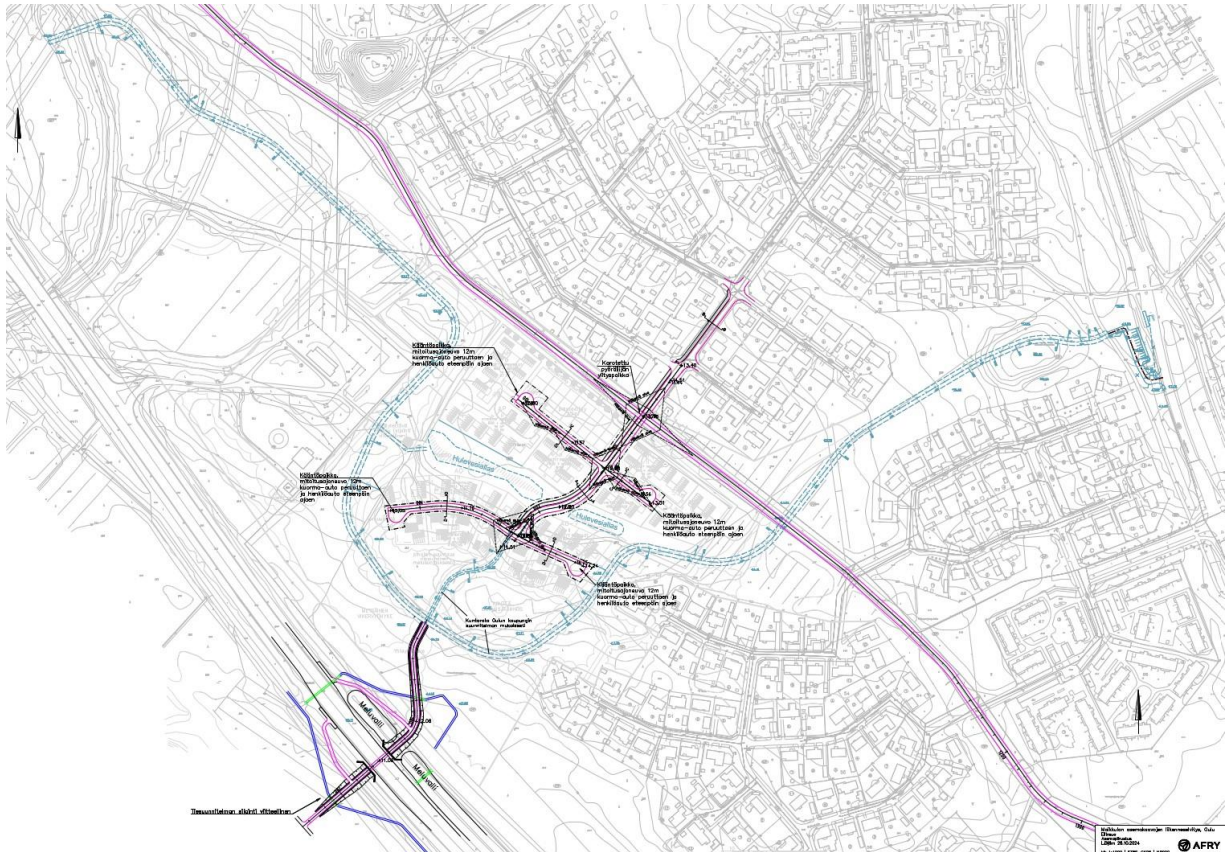
Alueelle on suunniteltu neljä tonttikatua: Lepokiventie, Lohkaretie, Mukulakiventie ja Nupukiventie. Kaikkien tonttikatujen ajoradat ovat leveydeltään 5,5 metriä ja katualueet 10 metriä. Jokaisen katuhaaran päässä on kääntöpaikka, jotka on mitoitettu 12 m kuorma-autolle peruuttaen sekä jätetty päihin myös tilaa lumelle.

Tuleva Maikkubaana risteää Knuutilankankaantien jatkeen kanssa. Baanan leveys on 6,6 m, joka jakautuu 4,0 metriä leveään kaksisuuntaiseen pyörätiehen ja sen rinnalla kulkevaan 2,5 metriä leveään jalkakäytävään. Baana ehdotetaan toteutettavan korotettuna pyöräilyn ylityspaikkana Knuutilankankaantien risteyksessä, jotta varmistetaan turvallisuus ja sujuvuus.

Kaavatyössä Ellinsuolle on suunniteltu ympärivuotiseen virkistyskäyttöön tarkoitettu Knuutilan kuntorata, jota käytetään talvisin hiihtolatuna. Kuntoradan on tarkoitus mahdollistaa 7 metriä leveä latu. Muuten kuntorataa voi käyttää niin kävely-, juoksu- kuin pyöräilykäyttöönkin. Talvisin hiihto ja kävely eivät kuitenkaan soville samalle reitin osalle. Pääasiassa kuntorata kulkee uudessa maastokäytävässä. Kajaanintien varteen on esitetty pysäköintialue kuntoradan käyttäjille.

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin alikulun mahdollisuutta Kainuuntien ali, joka yhdistäisi Ellinsuon kaava-alueen ja kuntoradan Hiironen alueen kanssa. Kuntoradalta alikululle johtavan yhteyden pituuskaltevuus on korkeintaan 3,7 %. Kuntoradan ja Ellinsuon asuinalueen välisen yhteyden pituuskaltevuus on suurimmillaan 5,1 %. Alikulku todettiin kaavatyössä toteuttamiskelpoiseksi ja sen suunnittelua on mahdollista edistää jatkosuunnittelun yhteydessä. Hiironen alueen puolen suunnitteluratkaisu tullaan tarkentamaan alueen asemakaavatyön yhteydessä.

Alueelta on esitetty useita erillisiä jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä linatin kuntopolulle, Kainuuntien suunnitellulle alikululle sekä Riihiraitille. Lumitilojen riittävyys on varmistettu Oulun kaupungin ohjeistuksen mukaisesti. Katujen näkemät liittymissä sekä baanan liittymäkohdassa on varmistettu näkemätarkasteluin. Ajouratarkasteluilla on varmistettu huolto- ja pelastusajoneuvojen ajo tonteille.



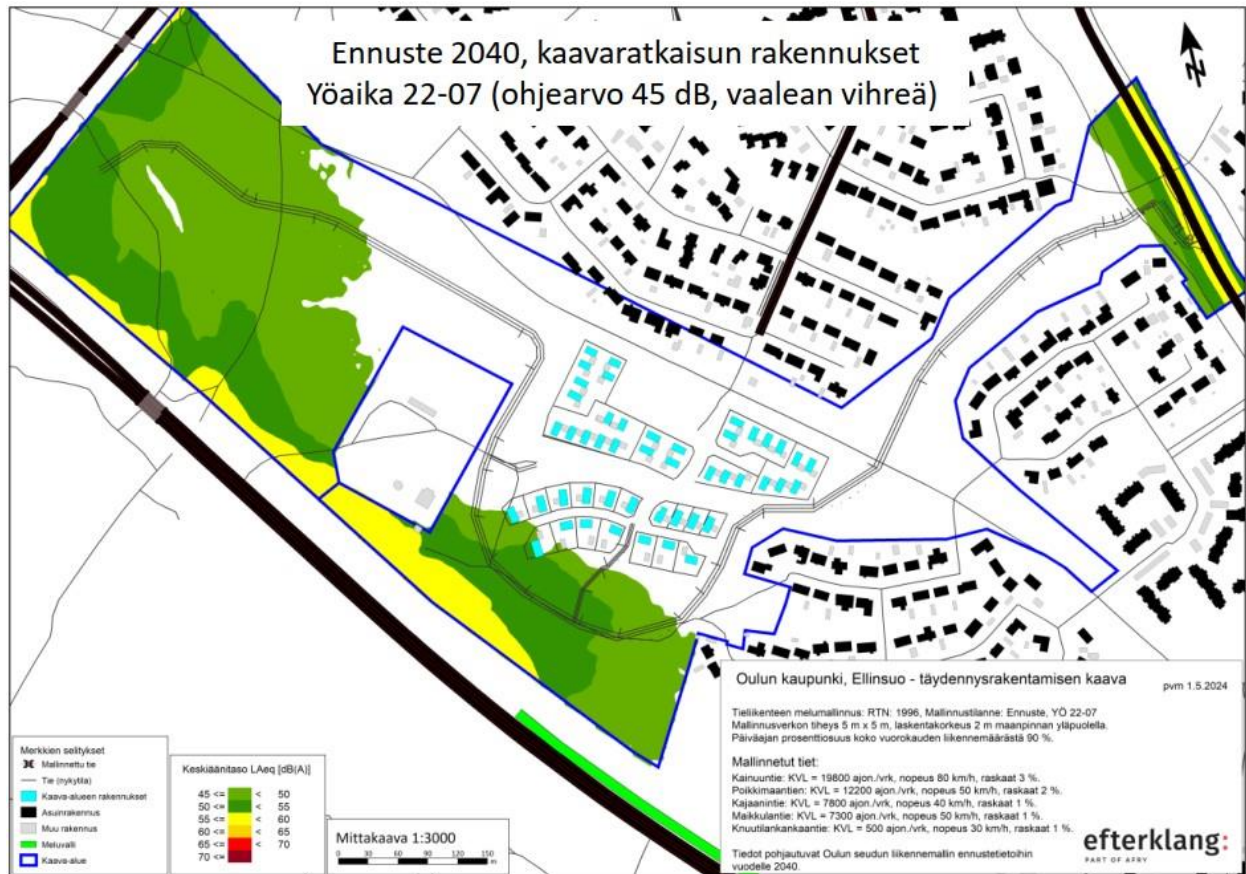
Kuva 29. Ellinsuon liikenteen ja katujen yleissuunnitelma.

5.3.10 Melumallinnus

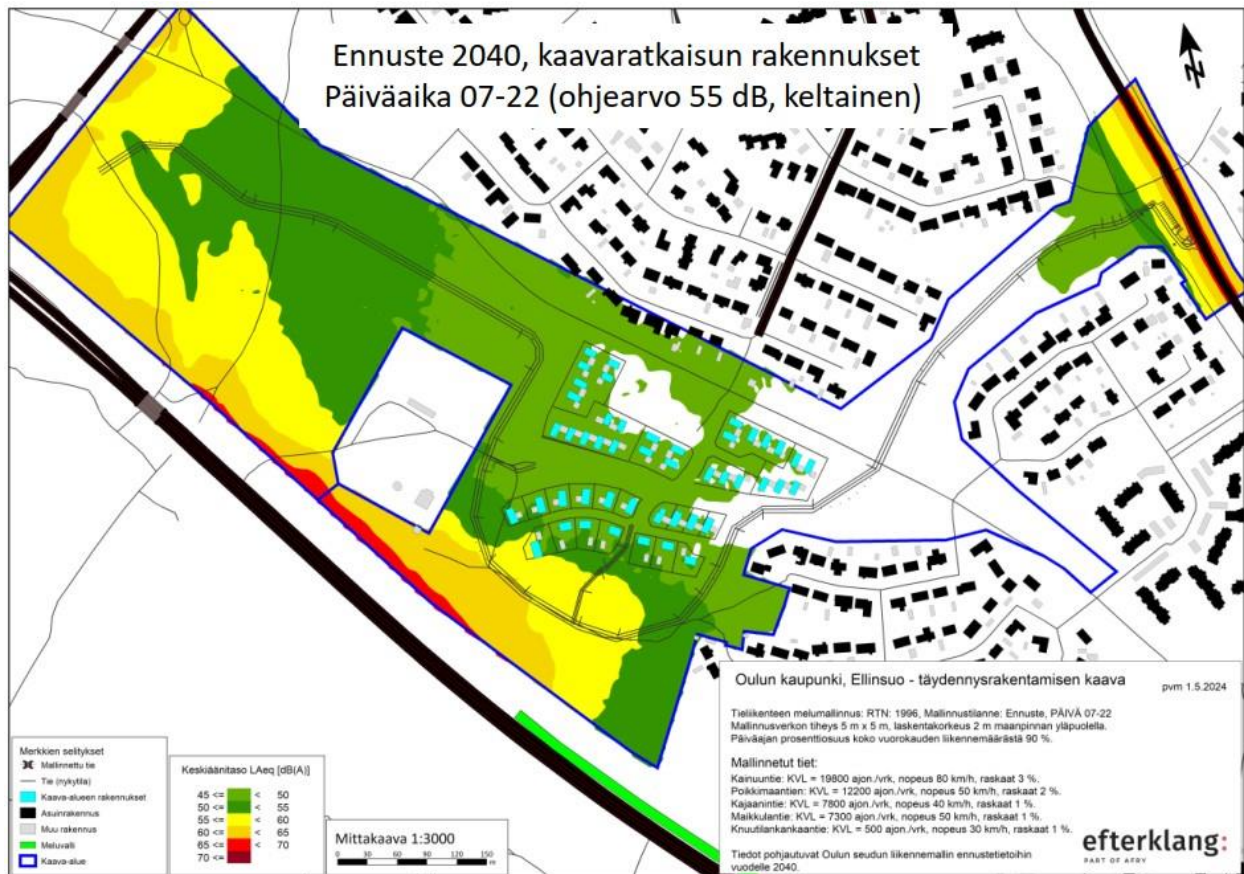
Kaava-alueella toteutuva tieliikenteen melun keskiäänitaso on määritetty melumallinnuksen avulla, joka on esitetty Ellinsuon liikenne- ja meluselvityksessä (AFRY Finland Oy, 2024). Mallinnuksessa käytettiin yhteispohjoismaista tieliikennemelun laskentastandardia (RTN:1996). Mallinnus suoritettiin tilanteelle, jossa huomioidaan ennustevuoden 2040 toteutuvat liikennemäärät (Oulun seudun liikennemalli) sekä kaava-alueelle suunniteltavat rakennusmassat. Alueelle sovellettavat ympäristömelun ohjearvot (VnP 993/1992) ovat ulkona sijaitsevien oleskelualueiden keskiäänitasolle päiväaikaan (klo 07–22) 55 dB ja yöaikaan (klo 22–07) 45 dB (uusi asuinalue).

Mallinnusten tulosten perusteella yöajan 45 dB mukainen melualue leviää laajemmalle alueelle kuin päiväajan 55 dB mukainen melualue, joten tieliikenteen yöaikainen melu on mitoittava asuinrakennusten osalta. Virkistysalueiden osalta päiväajan ohjearvo 55 dB on mitoittava.

Kaavaratkaisun mukaisella asuinrakennusten sijoittelulla saavutetaan tilanne, jossa asuinrakennusten oleskelualueilla ohjearvot (55 dB/45 dB) alitetaan. Virkistysalueiden osalta päivä- ja yöajan (55 dB/50 dB) ohjearvot ylittyvät osittain kaava-alueen virkistysalueilla. Päiväajan 55 dB melualue ylittää Knuutilan kuntoradan noin 200 metrin matkalta.



Kuva 30. Ellinsuon asemakaava-alueen yöajan meluennuste vuodelle 2040.



Kuva 31. Ellinsuon asemakaava-alueen päiväajan meluennuste vuodelle 2040.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on otettu huomioon luonto- ja maisemaselvityksissä esitetyt lähtökohdat ja tavoitteet alueen ympäristösuunnittelulle. Asemakaavatyön aikana on laadittu ympäristön yleisuunnitelma, joka määrittelee yleisten alueiden laatutavoitteita. Rakennusjärjestys ja kaavamääräykset ohjaavat kortteleiden rakentamista. Kaava-alueelle ei laadita erillistä rakentamistapaohjetta.

5.5 Nimistö

Nimistötoimikunta on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä kokouksessaan 16.06.2023 § 12. Ellinsuon lähialueen oleva kadunnimistön aihe perustuu kivilajeihin ja mineraaleihin. Tätä lähialueen kiviaihetta jatketaan Ellinsuon kaavamuutosalueen nimistössä. Maikkulan täydennysrakentamisen kaavamuutosalueelle hyväksytyt nimet ovat Jokikiventie, Katukiventie, Lepokiventie, Lohkaretie, Lohkokiventie, Mukulakiventie, Muurikiventie, Noppakiventie, Nupukiventie, Pihakiventie, Svaaninpuisto ja Knuutilankankaanpolku. Kaavamuutosalueen säilyvään nimistöön kuuluvat Knuutilankankantie, Knuutilankankaanpuisto, Maasälvanpuisto ja Talonpojanpuisto. Nimet hyväksytään asemakaavan hyväksymiskäsittelyssä.

5.6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laatiminen perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten tarvittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA 1 §). Vaikutusten arvioinnin on tehnyt kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa.

5.6.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Maikkulan täydennysrakentamisella voi olla positiivisia vaikutuksia kaupungin strategian mukaiseen liikunnallisen ja terveen elämäntavan vahvistumiseen sekä arkiliikunnan mahdollisuuksiin. Kaava-alue sijoittuu pyöräilyn pääreitin varrelle. Rakentamisen painottaminen ja asukasmäärän lisääminen pyöräilyn pääreitin varrella mahdollistaa kestävän arkiliikkumisen ympäri vuoden ja pyöräilyn kulkutapaosuuden kasvattamisen.

Knuutilan kuntorata yhdistää Knuutilan kaupunginosan linatin kuntopolulle ja sitä kautta Oulun hiihtolatuverkostoon ja tulevaan maastoliikuntareitistöön. Kuntorata monipuolistaa liikkumisen mahdollisuuksia alueella, sillä kuntorata palvelee kävelijöitä, pyöräilijöitä ja hiihtäjiä. Kuntorata on tarkoitus toteuttaa valaistuna. Valaistu ympäristö voi lisätä turvallisuuden tunnetta alueella.

5.6.2 Vaikutukset asumiseen, väestönkehitykseen ja sosiaalisiin oloihin

Kaavassa on tehty lapsivaikutusten arviointi, joka löytyy asemakaavan selostuksen liitteestä. Lapsivaikutusten arvioinnissa tunnistettiin, että kaavalla on suoria vaikutuksia lapsiperheiden asumiseen sekä lasten ja nuorten liikkumiseen ja vapaa-aikaan. Lapsivaikutusten arvioinnissa tunnistettiin myös, että kaavalla on välillisiä vaikutuksia palveluiden säilymiseen ja saatavuuteen Maikkulan suuralueella.

Alueella voidaan lisätä lapsiperheiden määrää monipuolisella monipuolisesti omakotitalojen ja yhtiömuotoisten asuinpienalojen tonttitarjonnalla. Maikkulan täydennysrakentaminen on suhteellisen matalaa, 2-kerroksista rakentamista, joka sopii hyvin lapsiperheiden asumiseen. Täydennysrakentamisen tavoitteena on pysäyttää ja kääntää vähenevä väestökehitys Maikkulan alueella. Riittävä väestöpohja tukee kunnallisten ja kaupallisten lähipalvelujen säilymistä alueella.

5.6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Alueet Ellinsuon suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ovat rakentuneet 1980- ja 1990-luvuilla suhteellisen lyhyen ajanjakson kuluessa rakentuneita, ja ne ovat siten kaupunkikuvaltaan varsin yhtenäisiä. Täydennysrakentamisen arkkitehtoninen ilme, värit, rakennusmateriaalit ja kerrosmäärät sovitetaan ympäristöön.

Ellinsuon täydennysrakentaminen muuttaa maisemaa erityisesti Knuutilankankaantien ja Maikkubaanan suunnista, kun avoin peltomaisema korvautuu tiiviillä ja matalalla rakentamisella. Rakentamisen myötä maanpinnan korkoasema Ellinsuolla nousee nykyisestä.

Knuutilankankaanpuiston metsänraja siirtyy taaemmas, mutta mäen laki jää rakentamatta. Oulunsuun sähköaseman ja Ellinsuon asuinalueen väliin jätetään suojaava puustoaluetta, jotta sähköasema ei näy häiritsevästi asuinalueelle.

5.6.4 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Kaava-alueelta tunnetaan yksi muinaismuistolailla suojeltu muinaisjäänös. Arkeologiselle kulttuuriperinnön kohteelle on osoitettu kaavakartalla muinaisjäänöksen kaavamerkintä, millä edistetään arkeologisten kohteiden tunnettavuutta ja siten myös niiden säilymistä.

5.6.5 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Maisemaa muuttava rakentaminen on osoitettu melko yhtenäisenä kokonaisuutena suunnittelualueen keskiosaan. Muualla muutokset ovat vähäisempiä ja liittyvät uusien reittien rakentamiseen. Osa rinnakkaisista reiteistä poistetaan käytöstä ja niiden annetaan metsittyä. Pohjoisempi rakennettu alue sijoittuu nykyisen avoimen peltoalueen päälle. Maanpintaa nostetaan ja vedet ohjataan alueen reunoille avo-ojiin sekä pitkänomaiseen hulevesipainanteeseen.

Eteläisempi asuinalue sijoittuu koilliseen laskevalle metsäiselle rinteelle, jonka puusto poistuu suurelta osin rakentamisen myötä. Joitakin yksittäispuita on ehkä mahdollista säilyttää, mutta melko tiivistä rakennettavilla tonteilla lajisto tulee olemaan nykyistä pienempää ja puutarhamaisempaa. Näkymien kannalta suurin vaikutus on koillispuolen pyöräilyn pääreitiltä ja pientaloalueelta: pelto- ja metsämaisemat muuttuvat rakennetuiksi pientaloalueiksi. Näkymän taustalla olevan mäen lakipuusto kuitenkin säilyy.

Kaavatyössä on tehty erillinen vaikutusten arviointi linnuston ja lepakoiden osalta vuonna 2024 (Aallokas Oy, Albus Luontopalvelut Oy, A-Insinöörit Oy), joka on asemakaavan selostuksen liitteenä. Kaavan toteutuminen ehdotusvaiheen suunnitelmien kaltaisena vähentäisi metsien pinta-alaa, millä olisi vaikutusta myös alueen pesimälintuihin. Täydennysrakentaminen vähentäisi metsälintujen elinympäristöjä selvästi nykyisestä, mutta suurin osa metsälajistosta säilyisi metsäisillä lähivirkistysalueilla. Pellonreunan lintulajisto mahdollisesti kärsisi eniten, sillä tämä ympäristö katoaisi kokonaan. Muutamat ihmisen seurana viihtyvät lintulajit saattaisivat jopa hieman hyötyä lisärakentamisesta. Hömötiaisen pesimäpaikka on rakennettavaksi suunnitellun alueen ulkopuolella, mutta metsän pieneneminen heikentäisi myös hömötiaisen reviirin laatua. Selvitysalueen ulkopuoliseen pesimälinnustoon ei arvioida kohdistuvan merkittäviä vaikutuksia.

Ellinsuo muodostaa merkittävän pohjanlepakon esiintymisaluekokonaisuuden. Kaavan ehdotusvaiheen suunnitelmissa esitetty uusi Ellinsuon asuinalue toteutuessaan katkaisee pohjanlepakon käyttämän Ellinsuon etelälaitaa seuraavan ruokailualueiden välisen siirtymäreitin ja hävittää Ellinsuon etelälaitaan sijoittuvan ruokailualuekuvion. Ehdotusvaiheen suunnitelmissa Ellinsuon uuden asuinalueen länsi- ja etelälaitaan merkitty vihervyöhyke tarjoaa lepakoille vaihtoehtoisen

siirtymäreitin idän- ja kaakonsuuntaan, minkä perusteella nykyisen siirtymäreitin katkeaminen on tulkittavissa merkityksettömäksi.

Toisaalta Ellinsuon kaavasunnittelualue ja sen lähiympäristö sisältävät jo nykyisellään useampia kaavamuutoksen haitallisten vaikutuksien ulkopuolelle jääviä pohjanlepakon ruokailualueita, minkä lisäksi suunnitelmissa asuinalueita rajaavan metsäisen vihervyöhykkeen läpi kulkeva Knuutilan kuntorata tuottaa pieniä puustoisten alueiden suojaisia aukkoja suosivalle pohjanlepakolle mahdollisesti soveltuvia korvaavia ruokailualueita.

Ellinsuon kaava-alueella tehtiin vuonna 2023 viitasammakkoselvitys ja vuonna 2024 liito-orava-selvitys. Selvitykset kohdennettiin alueen aiemmissa luontoselvityksissä näille lajeille potentiaalisiksi arvioituille kohteille. Selvityksissä ei tehty havaintoja viitasammakon tai liito-oravan tiukasti suojelluista lisääntymis- ja levähdyspaikoista, tai yleensä kummankaan lajin esiintymisestä kaava-alueella. Kaavahankkeesta ei tämän perusteella aiheudu vaikutuksia viitasammakoille tai liito-oraville.

5.6.6 Vaikutukset uhanalaisiin ja huomionarvoisiin kasvilajeihin ja luontotyyppeihin

Asemakaavatyön aikana on arvioitu, millaisia vaikutuksia Ellinsuon asemakaavalla on alueen uhanalaisiin ja huomionarvoisiin kasvilajeihin ja luontotyyppeihin. Uusi asuinrakentaminen painottuu entisille peltoalueille. Uusi kuntoratalinjaus hyödyntää osittain voimajohtolinjan olemassa olevaa maastoaukkoa. Virkistyskäytön ohjaus rakennetuille reiteille yleensä säästää ympärillä olevaa metsänpohjaa kulutukselta. Vuosina 2019–2024 asemakaava-alueelle on tehty useita luontoselvityksiä eri selvitysrajoituksilla. Tehtyjen selvitysten mukaan alueella esiintyy uhanalaisia luontotyyppejä sekä suojelullisesti huomioitavia kasvilajeja.

Kaava-alueen pohjoisosassa havaittu lehtomainen kangas luokitellaan vaarantuneeksi luontotyyppi (VU). Asemakaavassa lehtomainen kangas on jätetty rakentamisen ulkopuolelle, ja sen kohdalle on osoitettu kaavakartalla luo-10-merkintä, joka tarkoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Lisäksi asemakaavan selostuksessa on annettu ohjeita luo-10-alueen hoidosta ja metsänkäsittelystä. Asemakaavan luo-10-alueen rajoitus ja metsänkäsittelyn ohjeet tukevat lehtomaisen kankaan luonto- ja lajistoarvojen säilymistä osana Kaupungin- ojan varren ekologista vihervyöhykettä. Kaupungin- ojan länsipuolella on lisäksi tuoretta kangasta (VU). Myöskään sen alueelle ei ole osoitettu muuttuvaa maankäyttöä. Luo-10-alueen poikki kulkee nykyinen maastoliikuntareitistö, jonka leventäminen on kielletty asemakaavan selostuksen ohjeissa. Luo-10-alueella kulkee myös nykyinen hulevesiviemäri, jonka kunnossapito on sallittua, kunnostustoimenpiteet voivat vaatia kasvillisuuden raivausta ja kaivuutoimenpiteitä, jotta työko- neilla päästään huoltamaan viemäriä.

Luo-10-alueen osoittaminen kaavakartalle tukee myös vesihilven ja lehtopalsamin esiintymien säilymistä alueella. Vesihilpi on silmälläpidettävä kasvilaji (NT), jota esiintyy sähköaseman

pohjois- ja itäpuolella. Vesihilven pohjoisempi havaintopiste sijoittuu kaavan luo-10-alueelle. Eteläisempi vesihilven havaintopiste sijoittuu asemakaavan virkistysalueelle, jolle ei ole kaavassa osoitettu muuttuvaa maankäyttöä. Vesihilpi saattaa hyötyä ihmistoiminnasta, kuten kohtuullisesta maan kaivuusta.

Asemakaavan pohjoisosasta on lehtopalsamihavainto, joka sijoittuu asemakaavakartalla luo-10-rajauksen sisäpuolelle. Asemakaava ei heikennä lehtopalsamiesiintymää, koska sen esiintymispaikan kohdalle ei ole osoitettu muuttuvaa maankäyttöä. Lehtopalsami on rauhoitettu (LSA 2023/1066, liite 5) ja alueellisesti uhanalainen kasvilaji (RT), joka kilpailee samoista resursseista alueella tavatun jättipalsamin (vieraslaji) kanssa. Kaavaselostuksessa määrätään vieraskasvilajien hävittämisestä luo-10-alueella, mikä voi vapauttaa resursseja muille kasvilajeille. Vieraskasvilajien hävittäminen hyödyttää luo-10-alueen kasvilajiston monimuotoisuutta.

Alueen pohjoisosassa Poikkimaantien varressa sijaitsee maisemaniitty, joka voidaan luokitella luonnon monimuotoisuutta tukeväksi kohteeksi. Uusi kuntoratalinjaus sivuaa maisemaniityn eteläpuolista reunaa, mutta toisaalta maisemaniityn ja kuntoradan sijainti vierekkäin monipuolistaa virkistysympäristöä. Uusi kuntorata lisänee Knuutilankankaanpuiston käyttöä virkistysalueena.

Kaava-alueen luoteiskulmassa virtaa Kaupunginoja, joka kuuluu valuma-alueensa koon perustella luontotyyppiin havumetsävyöhykkeen purot ja pikkujoet. Se on luokiteltu alueellisesti erittäin uhanalaiseksi (EN) ja koko maassa vaarantuneeksi (VU) luontotyyppiksi. Asemakaavan kuntoratalinjaus kulkee Kaupunginojan yli. Sillan toteuttaminen vaatii Kaupunginojan piennarkasvillisuuden harventamista ylityskohdasta. Toisaalta pitkälti muokatussa ympäristössä virtaavan Kaupunginojan lähiympäristön luonnontila on jo pitkälti muuttunut.

Asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelman mukaan Ellinsuon uuden asuinalueen hulevedet ohjataan laskemaan Kaupunginojaan, mikä lisää Kaupunginojaan kohdistuvaa kuormitusta. Asemakaava-alueella on myös tunnistettu olevan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, jotka happentuessaan happamoittavat maaperää ja vesistöjä. Asemakaavan yleis- ja kolmiomääräyksillä on pyritty lieventämään hulevesistä ja happamista sulfaattimaista ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

5.6.7 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavahankkeessa on tehty ilmastovaikutusten arviointi. Ilmastovaikutusten laadullisessa arvioinnissa on käytetty apuna KILVA-työkalua. Maankäytön muutosten vaikutusta hiilipäästöihin on puolestaan arvioitu Planect-työkalulla.

Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen kaavoitus on luonteeltaan täydennysrakentamista, jonka tarkoituksena on tukea lähialueen palveluiden säilymistä. Kaavan tavoitteena on luoda asumisen tontteja, jotta alueelle voisi muuttaa uusia lapsiperheitä. Näin

lähialueen kouluihin saataisiin riittävästi oppilaita tulevaisuudessakin. Olemassa olevien koulujen hyödyntäminen pienentää tarvetta rakentaa uusia kouluja muualle kaupunkirakenteeseen.

Liikenteen syöttö suunnittelualueelle tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon. Suunnittelualueen sisäisen rakenteen jäsentelyssä on pyritty siihen, että uutta katuverkostoa joudutaan osoittamaan alueelle mahdollisimman vähän. Kaavassa on huolehdittu viheryhteyksien jatkuvuus Kajaanintieltä Kainuuntielle. Lähiympäristön viihtyisyyteen on panostettu osoittamalla alueelle palstaviljelyn ja kuntoradan paikat, mikä vähentää tarvetta matkustaa kauemmaksi asuinalueelta.

Kaavalla on vaikutusta liikkumismuotojen valintaan. Kaavassa esitetyt maankäytön ratkaisut suosivat kävelyn ja pyöräilyn valitsemista, koska kaavalla mahdollistetaan pyöräilyn pääreitit ja kuntoradan toteuttaminen alueelle. Lisäksi kaavalla on vaikutusta autoliikenteeseen. Kaavan liikeneselvityksessä on arvioitu, että kaavan ratkaisut lisäävät alueen autoliikennettä jonkin verran.

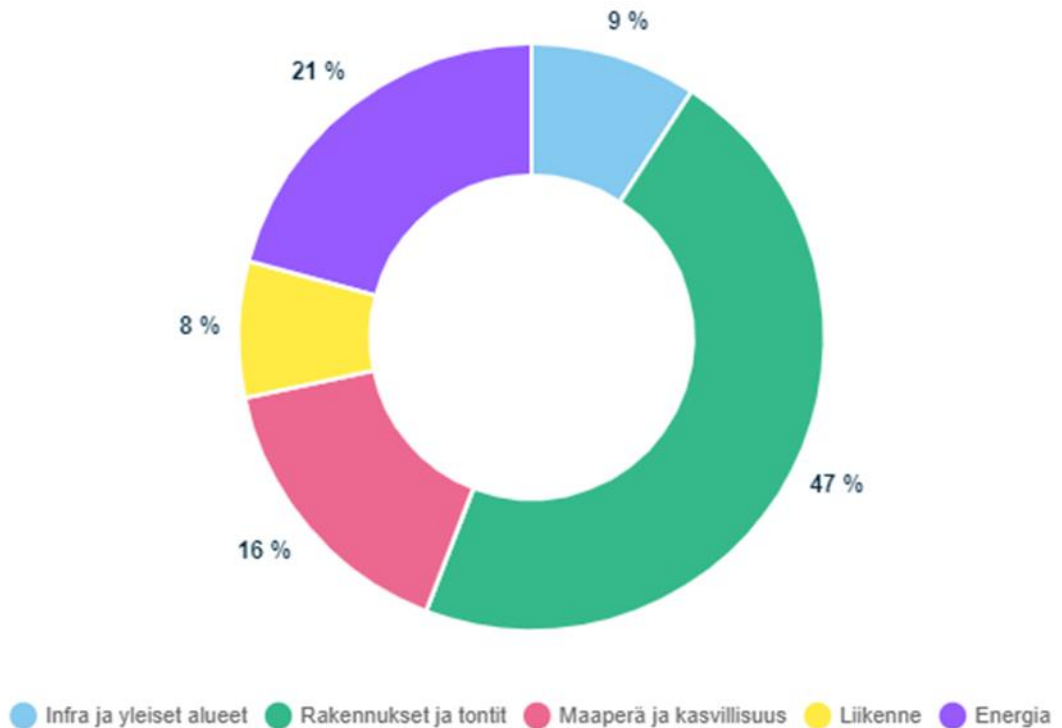
Kaavalla on vaikutusta viherrakenteen määrään. Kaavan maankäytön ratkaisu pienentää hiilinieluja, sillä täydennysrakentamista osoitetaan puustoisille lähivirkistysalueille. Puustoa joudutaan kaatamaan uuden asumisen, katuverkon ja kuntoradan vuoksi. Kaavan esittämä maankäyttö lisää asuntojen määrää Knuutilan kaupunginosassa, ja uudet asunnot puolestaan lisäävät asumisen kokonaisenergiankulutusta.

Vaikutusta hiilinielujen vähenemiseen lievennetään kaavan kolmiomääräyksillä, joissa ohjataan tulevan rakentamisen viherpinta-alasta ja hiilen sitomisesta tulevaan rakenteeseen. Kolmiomääräyksessä ohjataan, että AP-kortteleiden talousrakennusten ja autosuojien kattopinnasta vähintään 50 % tulee toteuttaa viherkattona. Kolmiomääräyksen mukaan pääsiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuverhousta.

Kaavan hulevesisuunnitelmassa on varauduttu ilmastonmuutoksesta johtuvaan sademäärien kasvuun. Alueen viherrakennetta on hyödynnetty hulevesien hallinnassa muun muassa siten, että viheralueille on osoitettu tilavaroja tulvareiteille ja viivytysaltille.

Planect-hiililaskentatyökalun tulosten mukaan 50 vuoden elinkaarelle lasketut hiilipäästöt olisivat 14 000 hiilidioksidiekvivalenttitonnia, josta suurin päästömäärä 47 % aiheutuu rakennusten ja tonttien rakentamisesta. Suhteutettuna alueen kerrosalaan päästöt ovat 29,4 kg CO₂/k-m²/vuodessa.

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 32. Kuvassa on esitetty Ellinsuon kaavahankkeen hiilijalanjäljen osat Planect-työkalun mukaan.

5.6.8 Vaikutukset liikenteeseen

Uusi asemakaava-alue tiivistää nykyistä maankäyttöä tukeutuen pitkälti nykyiseen liikenneverkkoon ja olemassa oleviin yhteyksiin. Ellinsuon asemakaavan muutos tuottaa lisää liikennettä noin 183 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärä tulee lisääntymään Knuutilankankaantien loppupäässä noin 61 % ja Maasälväntien päässä Knuutilankankaantietä nykyisestä noin 18 %. Liikenneturvallisuuden varmistamiseksi Knuutilankankaantielle suositellaan toteutettavaksi kavennuksia sekä yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien jatkamista osuudelle Ellintie-Sinkkivälkkeentie, jossa sitä ei nykyisin ole. Liikenteen sujuvuuteen ja toimivuuteen liikennemäärän lisäyksellä ei asiantuntija-arvion perusteella ole vaikutusta. Katujen osalta kustannukset ovat 2,2 miljoonaa euroa.

6 Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti. Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua voimaan.

Oulussa 31. päivänä lokakuuta 2024

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Eini Vasu
asemakaava-arkkitehti

Aino Valtavaara
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	5.5.2025
Kaavan nimi	Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	28.4.2025	Ehdotuspvm	10.3.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	17.3.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2548
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	30,4677	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	30,4677

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	30,4677	100,00	9390	0,03	0,0000	9390
A yhteensä	2,5113	8,2	9390	0,37	2,5113	9390
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	12,5242	41,1			-17,0155	
R yhteensä						
L yhteensä	1,5539	5,1			0,7921	
E yhteensä	13,7121	45,0			13,7121	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1662	0,5			0,0000	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	30,4677	100,00	9390	0,03	0,0000	9390
A yhteensä	2,5113	8,2	9390	0,37	2,5113	9390
AP	1,5265	60,8	5640	0,37	1,5265	5640
AO	0,8184	32,6	2950	0,36	0,8184	2950
AO-7	0,1664	6,6	800	0,48	0,1664	800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	12,5242	41,1			-17,0155	
VP	0,8642	6,9			0,0000	
VL	11,6600	93,1			-16,4522	
VK					-0,5633	
R yhteensä						
L yhteensä	1,5539	5,1			0,7921	
Kadut	1,5539	100,0			0,7921	
E yhteensä	13,7121	45,0			13,7121	
EV	13,7121	100,0			13,7121	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1662	0,5			0,0000	
W	0,1662	100,0			0,0000	

Maikkulan täydennysrakentamisen maankäytön suunnittelu

Ellinsuon asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava on jaettu Ellinsuon, Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alue jatkaa Maikkulan täydennysrakentamisen (564–2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Svaaninsuon asemakaavatunnus tulee olemaan 564–2611 ja Maikkulantien varren 564–2612.

Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosissa sijaitsevan Ellinsuon alueella on käynnissä asemakaavan muutos. Tavoitteena on laatia Ellinsuolle täydentävää asuinrakentamista mahdollistava sekä puisto- ja lähivirkistysalueita sisältävä asemakaava. Ellinsuon maankäytön suunnittelussa noudatetaan Uuden Oulun yleiskaavan maankäytön periaatteita sekä hyödynnetään Maikkulan alueelle laadittua täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaa vuodelta 2019. Tarkoituksena on, että Ellinsuon asemakaava on vahvistettu alkuvuonna 2025.



Kuva 1. Opaskartalle on rajattu punaisella Ellinsuon asemakaavan muutosalue.

Tämä asiakirja on kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeeseen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen löytyy myöhemmin tästä asiakirjasta.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä Oulun kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät asemakaavan hankekortilta kaavatunnuksella **564–2548**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosissa sijaitseva Ellinsuon alue, jonka pinta-ala on noin 30 ha. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Kajaanintiehen, kaakossa Talonpojanpuistoon, lounaassa Kainuuntiehen ja luoteessa Poikkimaantiehen.

Kaavamuutosalue on rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta. Kaupunginoja kulkee alueen luoteisosan halki. Alueella sijaitsee Ellinsuon palstaviljelyalue, ja alueelta tunnetaan yksi muinaisjäännös. Lähiympäristössä on omakotitaloja sekä Oulunsuun sähköasema ja lämpökeskus.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella monipuolinen tarjonta erilaisia tontteja asuinrakentamiseen, tehokas ja toimiva katuverkko sekä kehittää viheryhteyksiä. Alueelle suunnitellaan myös uusi kuntoratayhteys linatin kuntoreitille.



Kuva 2. Ilmakuvaan on rajattu punaisella Ellinsuon asemakaavan muutosalue. @ Maanmittauslaitos

Vaikutusten arviointi ja selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat muun muassa kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, lapsiin, liikenteen turvallisuuteen sekä ilmastoon kohdistuvat vaikutukset.

Suunnittelualueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, rakennettavuusselvitys, sulfidimaaselvitys, hulevesiselvitys sekä liikenne- ja meluselvitys. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavoitettavan alueen omistaa Oulun kaupunki. Aluetta ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

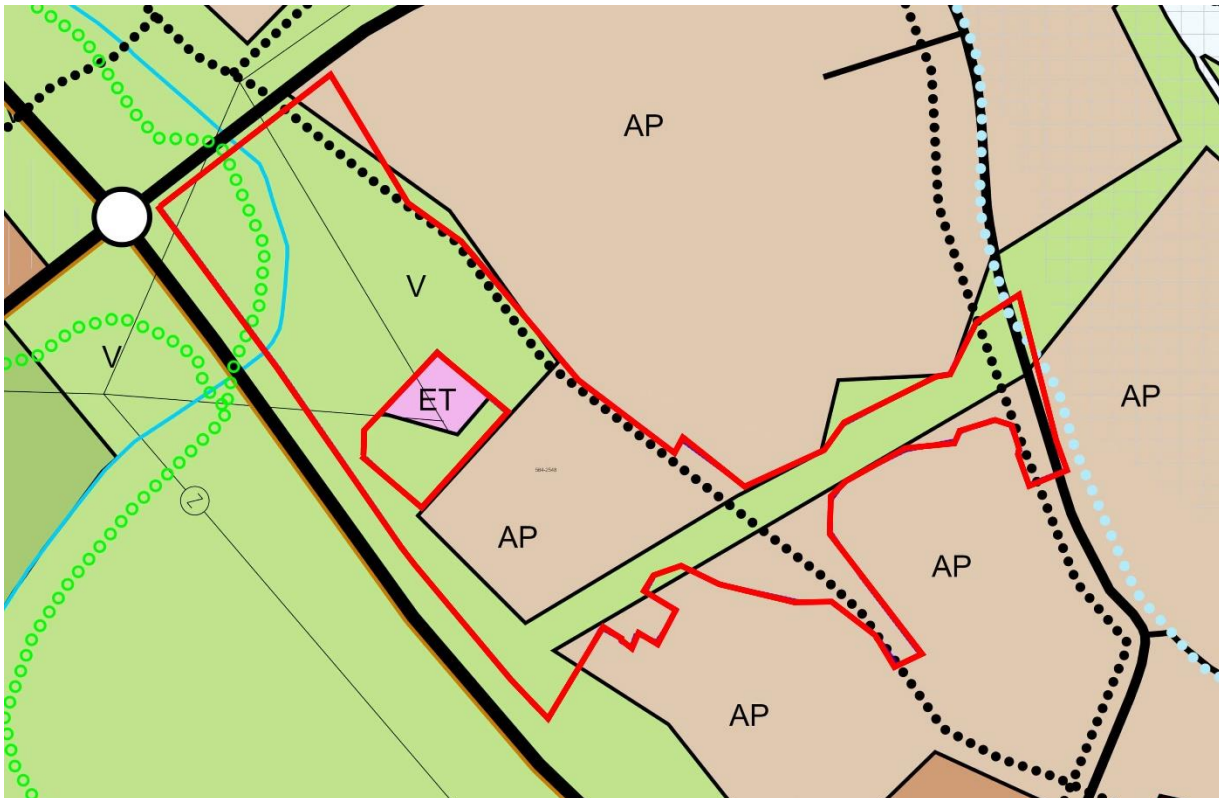
Suunnittelualueella on voimassa yhteensä neljä asemakaavaa vuosilta 1982–2010, joiden kaavatunnukset ovat 564–980, 564–1011, 564–1931 ja 564–1981. Ellinsuon voimassa olevissa asemakaavoissa muutettavat alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja leikkikentäksi (VK).

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu Ellinsuolle AP-merkintä, joka tarkoittaa pientalovaltaista asuntoaluetta. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä

aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Ellinsuolle on osoitettu yleiskaavassa myös virkistysalueita (V).

Tämän lisäksi yleiskaavassa on osoitettu alueen kautta kevyen liikenteen pääreittejä. Kaupungin suuntaisesti yleiskaavassa on esitetty ohjeellisen ulkoilun pääreitit merkintä. Yleiskaavassa on myös osoitettu Kajaanintien suuntaisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävän tien merkintä.

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmassa 2024–2028 Maikkula on listattu asuntotuotannon merkittävimpien täydennysrakentamisalueiden joukkoon. Maikkulaan on laadittu täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma, joka on valmistunut 2019.



Kuva 3. Yleiskaavakarttaan on rajattu punaisella Ellinsuon asemakaavan muutosalue.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA 13318/2022.**

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

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

Osalliset

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

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastustoimi
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Maikkulan suuralueen asukasyhdistys ry
- Maikka, Maikkula-Kaukovainion alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä

Miten kaavatyö etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen käynnistettiin lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 17.03-17.04.2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 05.09.-05.10.2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse ja kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Kaavaluonnosta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia esiteltiin kaikille avoimissa keskustelu- ja tiedotustilaisuuksissa syksyllä 2023. Ellinsuon ja Maikkulantien varren kaavaluonnoksien keskustelu- ja tiedotustilaisuus pidettiin 14.9.2023 klo 17.00–20.00 Maikkulan monitoimitalolla (Kangaskontiontie 3, 90240 Oulu). Svaaninsuon kaavaluonnoksen keskustelu- ja tiedotustilaisuus pidettiin 28.9.2023 klo 17.00–19.30 Ympäristötalolla (Solistinkatu 2, 90140 Oulu).

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava on jaettu Ellinsuon, Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alue jatkaa Maikkulan täydennysrakentamisen (564-2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Svaaninsuon asemakaavatunnus tulee olemaan 564-2611 ja Maikkulantien varren 564-2612.

Tavoitteena on, että Ellinsuon kaavaehdotus valmistuu ja asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi loppuvuonna 2024. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Ellinsuon kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus, jossa esitellään Ellinsuon kaavaehdotusta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia. Ellinsuon ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden päivämäärä ja paikka ilmoitetaan asemakaavan hankekortilla kaupungin verkkosivulla.

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402

Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, puh. 040 823 1229

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

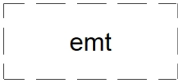
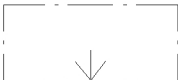
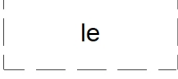
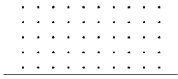
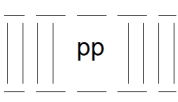
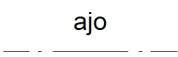
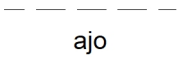
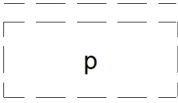
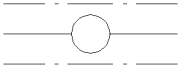
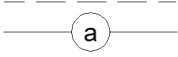
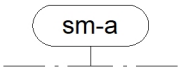
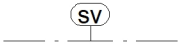
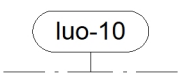
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

[illegible]

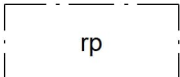
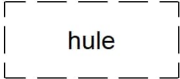
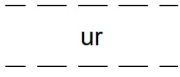
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 31.10.2024, korjattu 14.3.2025

3		Asuinpientalojen korttelialue.
5		Erillispientalojen korttelialue.
5-7		Erillispientalojen korttelialue. AO-7 korttelialueelle saa rakentaa yksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Pihoille pääsyä varten tulee jokaisen asunnon kohdalle jättää kulkuaukko. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
33		Puisto.
34		Lähivirkistysalue.
68		Suojaviheralue.
81		Vesialue.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	25	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KNUUT	Kaupunginosan nimi.
95	LEPOKIVENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	180+at60	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerroksalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerroksalan neliömetreinä.
97-1	28% r	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 31.10.2024, korjattu 14.3.2025

113-109		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
136		Katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154		Johtoa varten varattu alueen osa.
154-101		Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
169-12		TIE-merkinnällä on 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.
170-11		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita (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.)
174-3		Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.
174-101		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
175		Suojavyöhyke.
189-11		Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen luontotyyppien ominaispiirteitä ja huomionarvoisen lajiston esiintymiä ja elinolosuhteita ei saa hävittää tai heikentää. Alueella jo sijaitsevien yhdyskuntateknisten rakenteiden huolto ja kunnostus on sallittu alueen luontoarvot huomioiden.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 31.10.2024, korjattu 14.3.2025

190-34		Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-115		Ohjeellinen ulkoilureitti.
200-385		mai1-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
YLEISMÄÄRÄYKSET		
AP-tonteilta tulee rakennusluvan yhteydessä esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma sekä viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen vähimmäiskertoimen vaatimukset.		
KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN		
Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus.		
Pääasiallinen julkisivumateriaali on puuverhous lämpimissä värisävyissä. Musta ja valkoinen väri on sallittu vain vähäisesti tehosteväreinä. Vierekkäisten AO- ja AO-7-tonttien sekä AP-kortteleiden rakennuksien tulee olla keskenään eri värisiä.		
Asuinrakennusten pääasiallinen kattomuoto on harjakatto. Katon väri on tummanharmaa. AP-kortteleiden talousrakennusten ja autosuojien kattopinnasta vähintään 50 % tulee toteuttaa viherkattona.		
Asuttopihat ja korttelialueet tulee rajata aidoilla. Mukulakiventietä ja Nupukiventietä vasten olevan tonttiaidan tulee olla väriltään musta pystyrima-aita, jossa rimaväli on 2 x riman leveys ja korkeus 1,2 m. AO-tonttien raja-aitojen sekä puistoa vasten olevien aitojen tulee olla pensasaitoja. AP-korttelialueet ja -tontit tulee aidata pensasaidoin.		
AO-, AO-7- ja AP-kortteleissa on määritelty peittoprosentti. Peittoprosentti lasketaan tontin pinta-alasta. Peittoprosentin pohjapinta-alan muodostaa katosten ja rakennusten pohjapinta-ala ilman räystäitä.		
Asumiseen tarkoitetuilla korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa.		
Tonteilla ei sallita kellareita.		
AO-tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Poikkeuksena on AO-tontit korttelissa 53 tontti 1 ja korttelissa 52 tontti 3, joille saa rakentaa 1–2 erillistä asuintaloa, joista toinen rakennus on selkeästi pienempi sivuasunto.		
AO-7 korttelissa 51/1–4 tulee rakentaa kytkettyjä pientaloja.		
HULEVEDET		
Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa 1 m ³ /100 m ² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 24 tunnin kuluessa, ei kuitenkaan alle puolessa tunnissa ja niistä tulee olla ylivuoto. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.		
HAPPAMAT SULFAATTIMAA		
Alueen pohjois- ja itäosissa on todettu happamia sulfaattimaita 2 m syvyydellä maanpinnasta, mikä on huomioitava kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa. Happamat kaivanto- ja suotovedet on tarvittaessa käsiteltävä.		
MELU		
Kainuuntietä lähinnä olevilla AO-tonteilla, korttelissa 54 tontilla 1 ja korttelissa 53 tontilla 1 rakennukset sijoitetaan tontilla niin, että rakennukset suojaavat tontin oleskelualueita. Rakennukset tulee sijoittaa pitkittäin tontin länsilaitaan ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennuksen itäpuolelle rakennuspaikan ääniolosuhteet huomioiden. AO-korttelissa 53 tontilla 1 Kainuuntielle päin suuntautuvat parvekkeet/terassit on lasitettava.		
AUTOJEN PYSÄKÖINTI		
Velvoiteautopaikkamäärä on mitoitettu Oulun pysäköintinormin muiden alueiden mukaisesti. Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:		
- Rivitalo ja kytketyt pientalot: 1,5 ap/asunto		
- Erillispientalot: 2 ap/asunto		
- Lisäksi tulee yhtiömuotoisesti rakennettujen AP-korttelien asuinrakennusten osalta rakentaa yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m ² kohden. Esteettömiä autopaikkoja tulee olla kaksi 50 autopaikkaa kohden ja tämän jälkeen yksi 50 autopaikkaa kohden.		

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 31.10.2024, korjattu 14.3.2025

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI

Pyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Rivitalot ja kytketyt pientalot: 3pp/asunto
- Erillispientalot: 4pp/asunto

300-29

Ellinsuon asemakaavan katu-, puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- ja vesialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

HULEVEDET

Asuinkorttelien väliin jäävä hulevesipuisto tulee rakentaa loivasti kumpuilevaksi ja sovittaa ympäröivien asuintonttien korkoihin. Puiston yleisilmeen tulee olla matala ja niittymäinen, mutta kuitenkin monilajinen. Puiston rakentamisen tulee luoda mahdollisuuksia asukkaiden yhteisöllisyydelle mm. polkuyhteyksin.

Liikennöidyltä kaduilta ja yleisiltä alueilta syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytys- tai suodatusrakenteiden kautta ennen purkua. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä osittain tai kokonaan läpäiseviä päällysteitä, hulevesipainanteita, vesiaiheita ja kosteikkoja. Tulvareitit on turvattava. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, etteivät ne huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.

EV- ja VL-alueilla tulee huomioida työaikainen vesiensuojelu.

PALSTAVILJELYALUE

Palstaviljelyalue tulee rajata pensasaidoin ja istutuksin tonttien katujen ja puiston suuntaan. Knuutilankankaanpolun puolelle tulee lisäksi istuttaa puita. Istutuksien ja puuston sijoittamisessa tulee huomioida katujen näkemäalueet. Palstaviljelyalueen autopaikat tulee sijoittaa Lepokiventien päähän.

KASVILLISUUS JA PUUSTO

Polkujen tai reittien rakentaminen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle on (EV/luo) on kielletty.

Olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään rakentamisalueiden läheisyydessä. Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

MAANLÄJITYS

EV- ja VL-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämaiden läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava potentiaalinen hapan sulfaattimaa happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä luonto- ja maisema-arvot. Läjittämisestä tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan virkistyskäyttöön, maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan. Happamien sulfaattimaiden läjittäminen edellyttää ympäristölupaa. Muiden maamassojen osalta lupatarve on selvitetävä erikseen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

MUUNTAMOT

Muuntamorakennusten etäisyys naapuritonttien rakennusalan rajasta tulee olla vähintään 8 metriä.

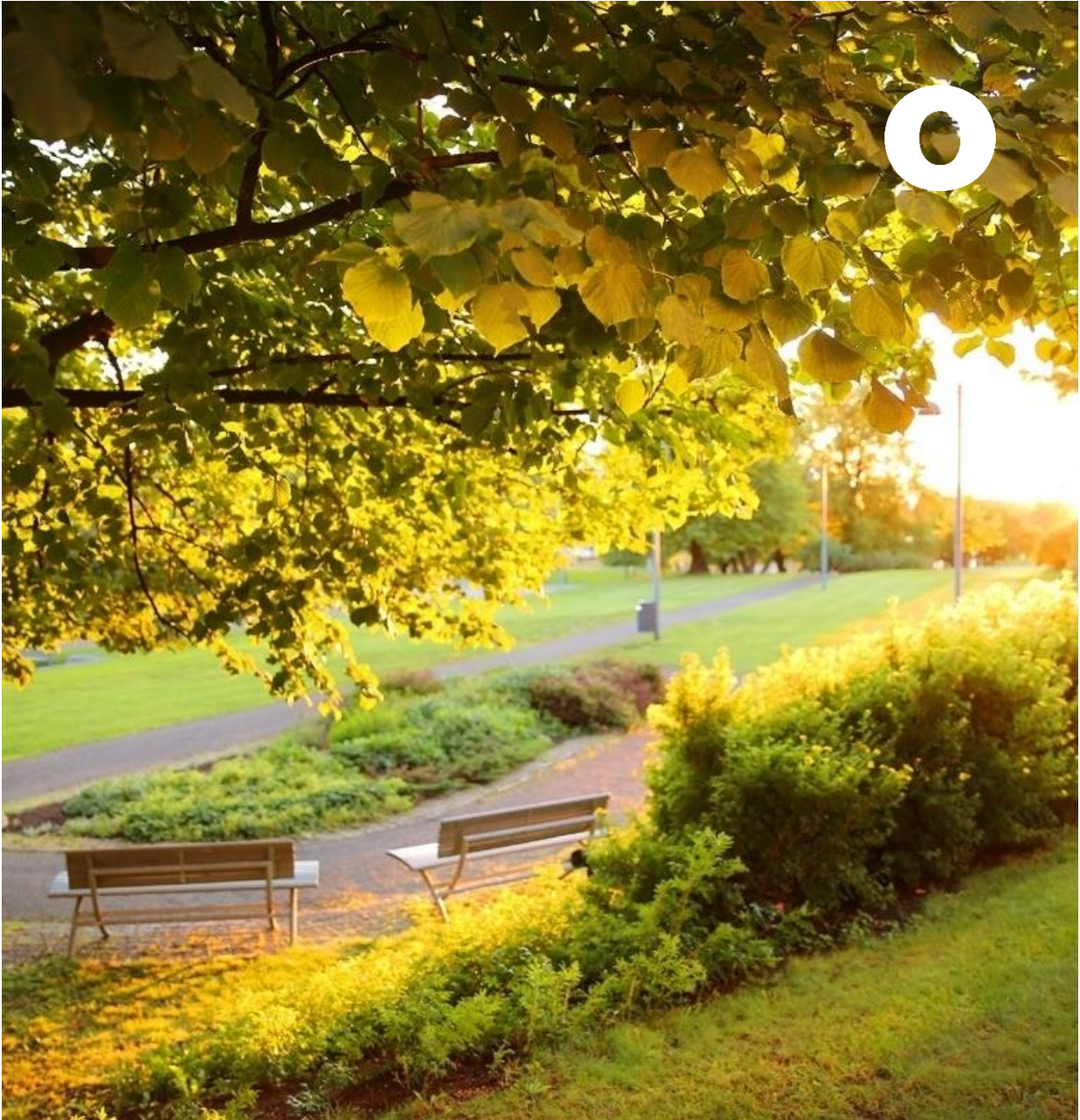
VALAISTUS

Yleisten alueiden valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

MELU

Suojaviheralueille ja lähivirkistysalueille, joilla melutason yöohjearvo ylittää 45 dB, ei rakenneta oleskelu- ja virkistystoimintoja, kuten leikkipuistoja ja ulkokuntosaleja. Alueiden läpi saa kulkea reittejä.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:



Vuorovaikutusraportti

564–2548 Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavan muutos

Päivitetty 21.06.2023



KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

OULU

Sisällys

Vuorovaikutusraportti.....	0
Johdanto	2
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet ja vastineet.....	2
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)	2
Kaavoituksen vastine Tukesin lausuntoon	2
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	2
Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon.....	2
Digita Oy.....	2
Kaavoituksen vastine Digita Oy:n lausuntoon.....	3
Rejlers Finland Oy	3
Kaavoituksen vastine Rejlers Oy:n lausuntoon.....	3
Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry	3
Kaavoituksen vastine Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:n lausuntoon	3
As Oy Svaaninpuisto	4
Kaavoituksen vastine As Oy Svaaninpuiston mielipiteeseen	4
Yksityishenkilö 1	4
Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 1 mielipiteeseen	5
Yksityishenkilö 2	5
Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 2 mielipiteeseen	5
Yksityishenkilö 3	6
Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 3 mielipiteeseen:	6
Yksityishenkilöt 4.....	6
Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilöiden 4 mielipiteeseen.....	7
Yksityishenkilöt 5.....	7
Kaavoitus- ja kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilöiden 5 mielipiteeseen	7
Yksityishenkilöt 6.....	7
Kaavoituksen vastine yksityishenkilöiden 6 mielipiteeseen	8
Yksityishenkilö 7	8
Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilön 7 mielipiteeseen.....	8

Johdanto

Tähän vuorovaikutusraporttiin on koostettu Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavan muutoksesta annetut palautteet ja niihin laaditut vastineet. Raportin on laatinut Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoitusyksikkö.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet ja vastineet

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 28.02.2023 § 95. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 17.03.-17.04.2023. Palautteita saatiin 14 kpl, jotka vastineineen on kuvattu tekstissä seuraavaksi. Palautteita jättäneisiin yksityishenkilöihin viitataan numeroin.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Maikkulantien varren kaavamuutosalue sijaitsee lähimmillään noin 320–350 metrin etäisyydellä Valio Oy:n Oulun meijerin toisesta ammoniakkikylmälaitoksesta, missä suurimmat ja vakavimmat vuototapaukset voisivat syntyä. Tukesin käsityksen mukaan tyypillisesti ammoniakkikylmälaitoksilla syntyvien vuotojen vakavimmat seuraukset rajoittuvat noin 300 metrin etäisyydelle vuotolähteestä.

Koska kaava-alue sijaitsee tämän merkittävän vaara-alueen (300 m) ulkopuolella, niin alueen asuinrakentaminen on mahdollista ehdotetulla pientalovaltaisella tavalla. Korkeiden tai muuten hyvin tiiviisti rakennettujen alueiden ei katsota soveltuvan konsultointivyyöhykkeelle.

Kaavoituksen vastine Tukesin lausuntoon

Lausunto ei aiheuta muutostarvetta asemakaavan sisältöön.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos ilmoittaa, ettei sillä ole lausuttavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos muistuttaa huomioimaan kaavamuutoksessa, että katualueilla on riittävästi vedenottoaikoja pelastuslaitoksen käyttöön.

Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon

Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavamuutokseen. Vedenottoaikat määritellään katujen rakennussuunnitteluvaiheessa.

Digita Oy

Digita Oy:n mukaan on hyvä, että kaupunkirakennetta kehitetään ja asuntorakentamista mahdollistetaan tiivistämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta. Digita Oy nostaa esille, että Svaaninsuolle ja Ellinsuolle tulisi tehdä tilavaraukset telecom-mastolle ja laitetilalle.

Kaavoituksen vastine Digita Oy:n lausuntoon

Palaute on huomioitu. Kaavaluonnoksessa osoitetaan mastoille ja laitetoille sijoituspaikat Svaaninsuolle ja Ellinsuolle.

Rejlers Finland Oy

Rejlers Finland Oy muistuttaa, että Ellinsuon kaavarajauksen alueella sijaitsee Kajaanintien suuntaisesti kevyen liikenteen väylä, jota pitkin kuljetaan Telia Towersin Knuutilan mobiilitukiasemalle. Itse tukiasema sijaitsee kaavamuuotosalueen ulkopuolella. Rejlers Finland Oy pyytää huomioimaan, että tukiasemalle pitää jatkossakin pystyä kulkemaan pakettiautolla ja kuorma-autoalustaisella nostolava-autolla. Rejlers Finland Oy pyytää huomioimaan asemakaavan muutoksen suunnittelussa kohteen kuituyhteydet ja mahdolliset sähkösyöttökaapelit, jotka kulkevat Kajaanintieltä edellä mainittua kevyen liikenteen väylää pitkin tukiasemalle.

Kaavoituksen vastine Rejlers Oy:n lausuntoon

Palaute on huomioitu. Kulku Knuutilan mobiilitukiasemalle on edelleen osoitettu kaavaluonnoksessa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry

Yhdistys viittaa vuonna 2019 antamaansa lausuntoon Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmasta. Yhdistyksen mukaan uusista alueista eli tavoitesuunnitelman jälkeen lisätyistä alueista puuttuu asukkaiden kanssa käyty vuorovaikutus.

Yhdistys kannattaa periaatteessa täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä liikkumisen kehittämisen ja laajempien yhtenäisten luontoalueiden säästämisen takia. Yhdistys tuo esille, että luontoalueet kaupunkirakenteen sisällä ovat tärkeitä asukasviihtyisyyden, luontosuhteen ja ympäristön terveellisyyden vuoksi. Yhdistys korostaa metsien olevan hiilinieluja ja -varastoja.

Yhdistys tuo esille huomioita Ellinsuosta. Ellinsuolle tarvitaan meluvalli Kainuuntien aiheuttaman melun vuoksi. Suojametsä menetetään suojavallin alle, mitä tulisi kompensoida jotenkin muualla. Alueen länsiosan kuusikko tulisi säilyttää. VILMO-suunnitelmassa alue on merkitty keskuspuistoksi eli keskeiseksi virkistysalueeksi. Viherkäytäväyhteys pohjoiseen Kajaanintielle ja siitä edelleen Kokkosaarenpolun alueen kautta Oulujoelle tulee säilyttää.

Yhdistys nostaa esille Svaaninsuosta, että vanha alava peltoalue voi olla osittain haasteellinen rakentamisen kannalta. Alueen sisällä tulisi säilyttää riittävästi luonnonmukaisesti hoidettavia puistovyöhykkeitä. Päiväkodilta Svaanintielle nousevan pyörätien vieressä oleva mäntyvaltainen sekametsä tulisi säästää rakentamiselta.

Yhdistys esittää Maikkulantien varresta, että varttuneempia puita ja luonnonmukaista metsäpohjaa tulee säilyttää.

Kaavoituksen vastine Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:n lausuntoon

Palaute on huomioitu. Kaavamuuotosprosessiin kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen vuorovaikutus. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), kaavaluonnos- ja

kaavaehdotusvaiheessa suunnitelmat ovat julkisesti nähtävillä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Lisäksi esittelemme kaavaluonnosta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia kaikille avoimessa keskustelu- ja tiedotustilaisuudessa syksyllä 2023.

Suunnittelualueille on laadittu luonto- ja maisema-, melu- ja hulevesiselvitykset suunnittelun lähtötiedoiksi. Kaavatyössä huomioidaan Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus - suunnitelman (VILMO) tavoitteet. Ellinsuolla tavoitteena on säilyttää viherkäytäväyhteys pohjoiseen Kajaanintielle. Maankäytön suunnitteluasiat tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa.

As Oy Svaaninpuisto

Palaute on kohdennettu Oulunsuun alueen asemakaavan muutokseen. Asunto Oy Svaaninpuisto sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa korttelissa 95 tontilla 9. As Oy Svaaninsuon mielestä asuinrakentamisen osoittaminen voimassa olevan asemakaavan urheilu- ja virkistyspalvelualueelle muuttaisi merkittävästi asuinalueen luonnetta ja ympäristöä.

As Oy Svaaninpuisto on huolissaan, hankaloittaako asemakaavan muuttaminen ja uudisrakentaminen hulevesien poistoa heidän tonteiltaan. Asuntoalueen rakennuksia on rakennettu painopenkereen päälle. Alueen salaojat ja hulevesien poisto on rakennettu niin, että hulevedet valuvat kaupungin kaivaman kuivatusojan kautta kaupunginojaan.

As Oy Svaaninpuisto kuvailee alueen lajistoa monipuolisena. As Oy Svaaninpuiston mukaan asemakaavan muuttaminen ja alueen muokkaaminen heikentäisi alueen ekosysteemiä ja edistäisi luontokatoa.

As Oy Svaaninpuisto esittää asemakaavan muutoksesta luopumista. Asemakaavan muutoksen jatkuessa As Oy Svaaninpuisto esittää, että monimuotoista luontoa tulee säästää mahdollisimman paljon ja että uudisrakentaminen ei saa muodostaa näköestettä heidän tonteilleen.

Kaavoituksen vastine As Oy Svaaninpuiston mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Suunnittelualueille on laadittu luonto- ja maisema-, liikenne-, melu-, hulevesi- ja maaperäselvitykset suunnittelun lähtötiedoiksi. Maankäytön suunnitteluasiat tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa. Suunnittelua jatketaan yhdyskuntalautakunnan antaman asemakaavoituksen käynnistämispäätöksen pohjalta.

Yksityishenkilö 1

Henkilö jätti kaksi mielipidettä kuntorataliittymästä Knuutilankankaalta Hiironen ulkoilureitistöön. Hänen mukaansa paras reittiratkaisu olisi Kajaanintien tuntumasta Knuutilankankaan ja Talonpojankankaan välistä Kainuuntien ali linatin reitistölle entisten maankaatopaikkojen alueelle. Henkilö esittää, että reittiä varten rakennettaisiin alikulut Kainuuntien ali. Henkilö nostaa esille, että Kainuuntien pohjoispuolella oleva Laanaojan silta on vaarallinen.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 1 mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Maankäytön suunnitteluasiat sekä kuntoradan reittilinjaukset tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa.

Yksityishenkilö 2

Henkilö viittaa Maikkulan täydennyssuunnitelman aikaisiin keskusteluihin. Hänelle on jäänyt käsitys, ettei Talonpojanpuistoon rakenneta sen soisen maaperän vuoksi. Mielipiteen jättäjä toivoo kirjallista kokouskutsua suunnitelman esittelytilaisuuksiin.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 2 mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Kaavamuutosprosessiin kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen vuorovaikutus. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa suunnitelmat ovat julkisesti nähtävillä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Lisäksi esittelemme kaavaluonnosta sekä siihen liittyviä selvityksiä ja viitesuunnitelmia kaikille avoimessa keskustelu- ja tiedotustilaisuudessa syksyllä 2023.

Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaa (hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 10.9.2019) laadittaessa järjestettiin osallistumistilaisuuksia. Maikkulan täydennysrakentamisesta toteutettiin karttapohjainen kysely sekä järjestettiin suunnittelutapahtuma touko-kesäkuussa 2018. Kyselyyn ja suunnittelutapahtuman yhteenvedoon voi tutustua verkkosivuilta, [tässä linkki \(pdf\)](#). Tilaisuudesta tiedotettiin kaupungin verkkosivuilla ja Kalevassa.

Tavoitesuunnitelman luonnoksesta järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus Maikkulan koululla 12.4.2019. Tavoitesuunnitelman luonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin Oulun kaupungin internet-sivuilla sekä ilmoituksena sanomalehti Kalevassa. Esittely- ja keskustelutilaisuuden jälkeen tavoitesuunnitelmasta jaettiin ilmaisjakelun yhteydessä tiedote kaikkiin suunnittelualueen kotitalouksiin.

Tavoitesuunnitelman luonnos oli nähtävillä 29.3-30.4.2019 välisen ajan. Palautetta suunnitelmasta kerättiin mm. internet-kyselyn avulla. Luonnoksesta saatu palaute (esittely- ja keskustelutilaisuudesta saatu palaute sekä kirjallisesti saatu palaute) on koottu yhteenvedoksi, [tässä linkki yhteenvedoon \(pdf\)](#).

Täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 10.9.2019. Tavoitesuunnitelma ja siinä esitetyt suositukset hyväksyttiin asemakaavoituksen ja muun jatkosuunnittelun lähtökohdiksi. [Tässä verkkosivulinkki Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmaan \(pdf\)](#).

Nyt vireillä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta (564-2548) luonnossuunnitelmamateriaalit tulevat nähtäville syksyllä 2023 ja pidämme tuolloin myös keskustelu- ja tiedotustilaisuuden, jossa esitellään ja keskustellaan laadittujen suunnitelmien sisällöistä ja mihin suuntaan niitä pitäisi viedä.

Lähetämme kirjeet suunnittelualueen vieressä asuville asukkaille. Yhtiömuotoisesti asuville kirje menee isännöitsijän kautta, eli on isännöitsijän vastuulla tiedottaa asukkaita. Kaikille, jotka ovat jättäneet mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa, lähetetään tieto seuraavan vaiheen kuulutuksesta ja tilaisuuksista suoraan sähköpostiin tai osoitteeseen, jonka on jättänyt mielipiteen yhteydessä.

Yksityishenkilö 3

Mielipiteen jättäjän mielestä Vanhalantiella on isoja tontteja, joille voitaisiin rakentaa lisää, vaikka rakennusoikeus on ylitetty. Henkilön mukaan asemakaavan muutoksen myötä moneen asiaan tulisi vaikuttavuutta, kuten autokatoksen varustamista ovella. Hän kuvaa kaavamuutoksen tuovan muitakin merkittäviä asumisviihtyisyyttä lisääviä elementtejä, kuten kerrosalan lisäämisellä. Hän toivoo, että kaavamuutoksella ajettaisiin myös nykyaikaista rakentamista lisääviä seikkoja.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 3 mielipiteeseen:

Palaute ei aiheuta muutoksia suunnitelmaan, koska Vanhalantien alue sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolelle. Tontin lisärakentaminen on Rakennusvalvonnan rakennuslupa-asia.

Yksityishenkilöt 4

Mielipiteen on jättänyt neljä yksityishenkilöä, joiden mielestä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esitelty hyvin ja kattavasti, ja se antaa selkeän mahdollisuuden tuoda esille osallisten mielipiteitä muun muassa liikennejärjestelyiden osalta. Henkilöt viittaavat vuonna 2019 Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelmasta antamaansa muistioon.

Mielipiteen jättävät korostavat, että suunnittelussa tulee erityisesti huomioida turvallisen ja sujuvan liikennejärjestelyn luominen koko alueelle. Henkilöt pyytävät kehittämään Poikkimaantien ja Knuutilankankaantien risteyksen liikennejärjestelyitä esimerkiksi liikennevaloilla. Henkilöt kuvaavat, että sujuva siirtyminen kyseisessä risteyksestä Knuutilankankaantielta Poikkimaantielle on haastavaa kasvavan liikennevirran vuoksi. Henkilöt arvioivat Poikkimaantientien ja Knuutilankankaantien risteysalueelle sijoittuvan uuden kauppakiinteistön pahentavan tilannetta. Itse kauppaliikettä he kuvaavat tervetulleena.

Henkilöt kuvaavat liikennemäärän kasvua Knuutilankankaantiella merkittävänä. He kuvaavat, että pääseminen Knuutilankankaantiehen liittyviltä poikkikaduilta Knuutilankankaantielle on vaarallista tiellä ajettavien ylinopeuksien vuoksi. Heidän mukaansa Knuutilankankaantien etuajo-oikeuden poistuminen muutama vuosi sitten ei ole helpottanut tilannetta. He nostavat esille, että Hiekkakiventiellä sekä lapsiperheiden että liikenteen määrät ovat kasvaneet. Henkilöt nostavat esille Hiekkakiventien kapeuden, jota tien talviauraukseen liittyvät haasteet pahentavat.

Henkilöt pitävät yleissuunnittelua uuden kuntoradan osalta Knuutilankankaalle liittyen linatin kuntosuunnitelmaan erittäin tervetulleena ja kannatettavana. Henkilöiden mielestä paras liikenneliittymä uuteen Knuutilan kaava-alueeseen olisi Kajaanintieltä.

Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilöiden 4 mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Suunnittelualueille on laadittu luonto- ja maisema-, liikenne-, melu-, hulevesi- ja maaperäselvitykset suunnittelun lähtötiedoiksi. Maankäytön ja liikenteen suunnitteluasiat tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa.

Jo aikaisemmin on tunnistettu, että Poikkimaantien ja Knuutilankankaan liittymää pitää kehittää turvallisemmaksi ja liittymän sujuvuutta parantaa. Liittymään rakennetaan liikennevalot kesällä 2023.

Knuutilankankaantien liikennemäärien lisääntymisen vaikutukset arvioidaan osana suunnittelua kaavaluonnosvaiheessa. Nyt jo voidaan todeta, että etuajo-oikeusjärjestelyitä ei tulla muuttamaan. Katujen etuajo-oikeus vaikuttaa ylinopeuksiin negatiivisesti eli nyt jo esittämämme huoli ylinopeuksien aiheuttamista vaaratilanteista lisääntyisi.

Kajaanintieltä ei voida ottaa Ellinsuolle uutta katuliittymää, koska Maasälvanpuisto ja Knuutilankankaanpuisto muodostavat tärkeän viher- ja virkistysyhteyden. Tämä viheryhteys on merkitty Uuden Oulun yleiskaavaan sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaan (VILMO).

Yksityishenkilöt 5

Kaksi yksityishenkilöä on jättänyt mielipiteensä Ellinsuon asemakaavan muutoksesta. Heidän mukaansa itse täydennysrakentaminen on suotavaa. Henkilöiden mielestä tielinjaus uudelle täydennysrakennusalueelle Knuutilankankaantietä pitkin ei ole toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Henkilöt toivovat, että tielinjaus uudelle täydennysrakennusalueelle kulkisi Knuutilankankaan ja Talonpojankankaan välistä Kajaanantielle.

Kaavoitus- ja kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilöiden 5 mielipiteeseen

Palautteella liittyen uuteen katulinjaukseen Kajaanintieltä Ellinsuolle ei ole vaikutusta suunnitteluun. Kajaanintieltä ei voida ottaa Ellinsuolle uutta katuliittymää, koska Maasälvanpuisto ja Knuutilankankaanpuisto muodostavat tärkeän viher- ja virkistysyhteyden. Tämä viheryhteys on merkitty Uuden Oulun yleiskaavaan sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaan (VILMO).

Yksityishenkilöt 6

Kaksi yksityishenkilöä Svaaninsuolta on antanut mielipiteensä liikenneturvallisuudesta, luontoarvoista, lumenkasauksesta ja maaperäriskeistä. Henkilöt toteavat Svaaninkujan olevan umpikuja ilman läpikulkua. He kokevat, että jos liikennevirta kasvaa läpiajon myötä, liikenneturvallisuus lisääntyvät.

Henkilöt esittävät, että metsien vähentäminen kaupunkiluonnosta ei tue hiilineutraaliuden tavoitteen saavuttamista vuoteen 2035 mennessä. He kuvaavat, että Svaaninkujan päässä olevassa metsikössä luonnon monimuotoisuus on hyvin edustettuna. Henkilöt nostavat esille, että

käyntöpaikan takaosa on toiminut talvisin lumenkasauspaikkana. Heitä huolettaa, minne lumet kuljetettaisiin, jos tämä lumenkasausmahdollisuus poistuu.

Henkilöt kuvaavat Svaaninsuota on suoalueena, jossa taloja on rakennettu savipatjan päällä olevalle hiekkapedille. Heidän mukaansa lisärakentaminen, mahdollinen paaluttamien ja maaperän kuivatus voivat aiheuttaa ongelmia olemassa oleville taloille. Henkilöt pohtivat sulfaattimaiden osalta, vaikuttaako maaperän kuivattaminen vesistöjen happamuuteen.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilöiden 6 mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Suunnittelualueille on laadittu luonto- ja maisema-, liikenne-, melu-, hulevesi- ja maaperäselvitykset suunnittelun lähtötiedoiksi. Maankäytön suunnitteluasiat tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa.

Yksityishenkilö 7

Yksityishenkilön jättämä mielipide kohdistuu Ellinsuon alueeseen. Hänen palautteensa koskee hulevesien hallintaa, liikennejärjestelyitä ja kaupunkikuvaa. Henkilön mukaan hulevesien poisto tontilta on ongelmallista. Hän pyytää huomioimaan suunnittelussa alueen alavuuden, kosteushaittojen torjunnan ja hulevesiviemäröinnin kapasiteetin.

Henkilö esittää, että Knuutilankankaantien ja Poikkimaantien risteystä tulee kehittää turvallisemmaksi. Suunnittelussa tulee hänen mukaansa huomioida, että lähelle risteystä tuleva uusi kauppa lisää liikennettä. Henkilö kuvaa Knuutilankankaantien liikennettä vilkkaana, eikä sinne tulisi hänen mukaansa ohjata lisää liikennekuormaa.

Mielipiteen jättäjän mielestä kulku uudelle Ellinsuon alueelle tuo lisää ongelmia Knuutilankankaantien liikenneturvallisuudelle, joten olisi hyvä pohtia vaihtoehtoisia kulkureittejä. Hän pohtii, voiko kulku Ellinsuon alueelle tulla Kainuuntieltä olemassa olevan liittymän kautta tai Kajaanintieltä Talonpojankankaan ja Knuutilan alueiden välistä. Hän korostaa, että on kiinnitettävä huomiota Maikkulan baanin ja uuden Ellinsuon alueen tien risteyskohdan turvallisuuteen.

Henkilö kannattaa ulkoilureitin varausta Kajaanintieltä aina Hirosenojan ja Kainuuntien risteykseen. Hän tuo esille, että Kainuuntien liikenteen meluhaitta tulee huomioida puuston ja mahdollisen äänivallin avulla. Henkilö esittää, että on rakennettava turvallinen ylitys Hirosenojaan, sillä nykyinen Kainuuntien sillan vieressä oleva silta on vaarallinen.

Henkilö esittää, että lähinnä pyörätietä tulisi suunnitella 1–2-kerroksisia pientaloja. Hänen mukaansa lähinnä pyörätietä olevaan asuinkiinteistöryhmiin tulee sallia vain yksikerroksisia rakennuksia. Henkilö tuo esille, että asuinkiinteistöt tulee sijoittaa riittävän etäälle sähköasemasta ja -linjoista. Hän esittää puutarhapalstojen kunnostamista sähkölinjan alle jäävälle alueelle.

Kaavoitus- sekä kadut ja liikenne -yksiköiden vastine yksityishenkilön 7 mielipiteeseen

Palaute on huomioitu. Suunnittelualueille on laadittu luonto- ja maisema-, liikenne-, melu-, hulevesi- ja maaperäselvitykset suunnittelun lähtötiedoiksi. Maankäytön suunnitteluasiat tarkentuvat kaavaluonnosvaiheessa.

Liikennejärjestelyiden turvallisuus huomioidaan osana kaavaluonnoksen suunnittelua. Kainuuntien liikenteen aiheuttama meluhaitta tullaan huomioimaan ja kaavatyössä suunnitellaan alueelle riittävä meluntorjunta. Knuutilankankaantien liikennemäärien lisääntymisen vaikutukset arvioidaan osana suunnittelua kaavaluonnosvaiheessa.

Jo aikaisemmin on tunnistettu, että Poikkimaantien ja Knuutilankankaan liittymää pitää kehittää turvallisemmaksi ja liittymän sujuvuutta parantaa. Liittymään rakennetaan liikennevalot kesällä 2023.

Vaihtoehtoisia kulkureittejä Ellinsuon alueelle kuin Knuutilankankaantien kautta ei ole. Kainuuntieltä ei voida osoittaa uutta katuliittymää Ellinsuolle. Kainuuntie on valtion maantie, johon ei saada liittyä uudella katuyhteydellä. Uusi liittymä olisi myös melun kannalta ongelmallinen. Liittymän takia melurakenteisiin tulisi aukko, jonka kautta liikenteen melu lisääntyisi niin uudella kuin vanhallaakin asuinalueella.

Kajaanintieltä ei voida ottaa Ellinsuolle uutta katuliittymää, koska Maasälvanpuisto ja Knuutilankankaanpuisto muodostavat tärkeän viher- ja virkistysyhteyden. Tämä viheryhteys on merkitty Uuden Oulun yleiskaavaan sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaan (VILMO).

Hiirosenojan ylittävän jalankulun ja pyöräilyn sillan paikka tutkitaan kaavaluonnosvaiheessa. Sillan rakennussuunnittelu ei kuulu kaavavaiheeseen, vaan se tehdään myöhemmin.



Yhteystiedot:

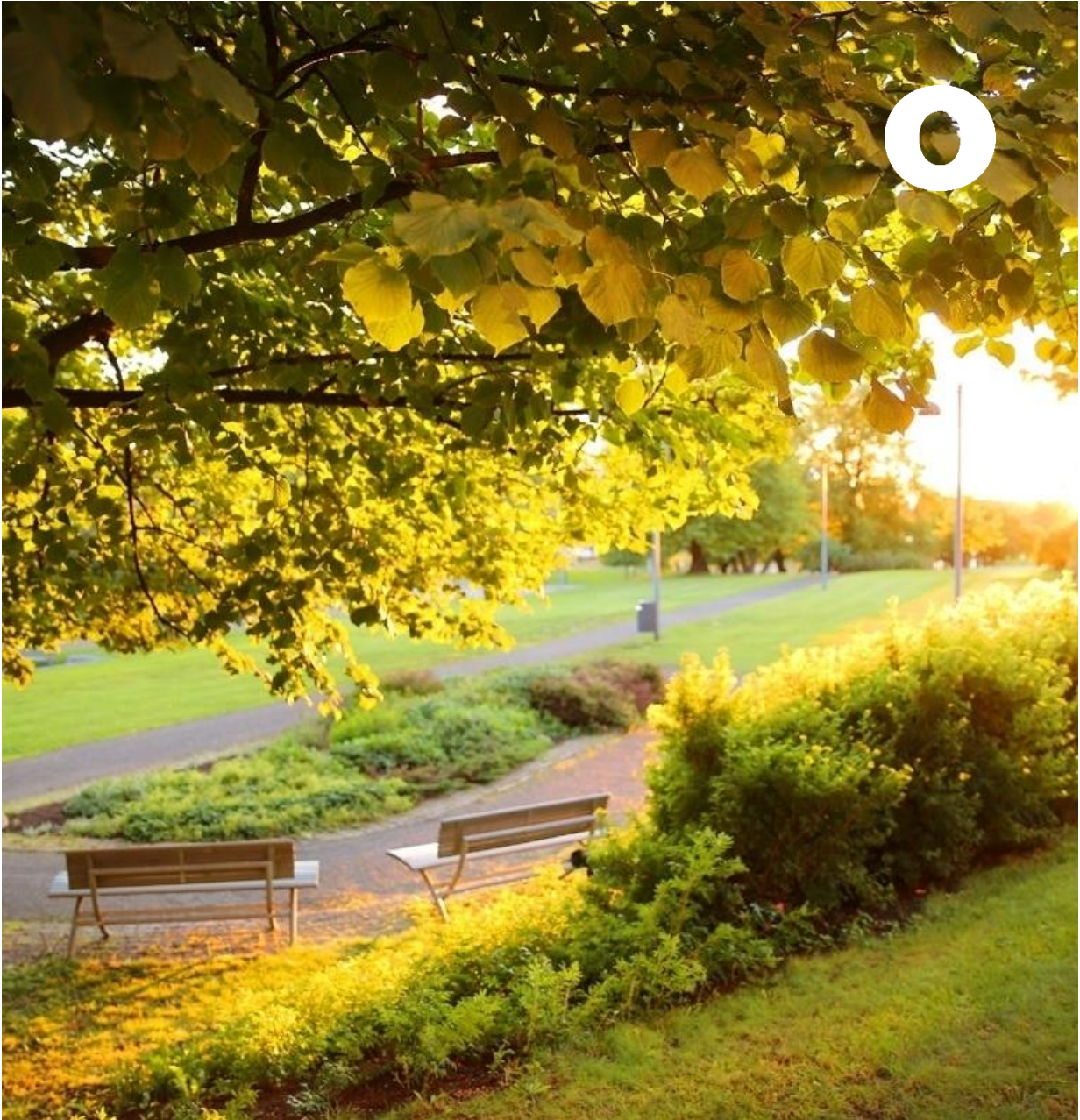
Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402

Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, puh. 040 823 1229

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi@ouka.fi



Ellinsuon vuorovaikutusraportti

564–2548 Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavan muutos

Luonnos- ja ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

Vuorovaikutusraportti 24.10.2024, täydennetty 12.03.2025



Sisällys

Ellinsuon vuorovaikutusraportti.....	0
Johdanto	3
Kaavaluonnoksen palautteet ja vastineet	3
Ellinsuon suunnitelmien keskustelu- ja tiedotustilaisuus.....	3
Säteilyturvakeskus (STUK)	6
Kaavoituksen vastine Säteilyturvakeskuksen lausuntoon	6
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (POPELY).....	6
Kaavoitus- ja kadut ja liikenne -yksiköiden vastineet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen (POPELY) lausuntoon.....	8
Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö.....	9
Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon rakennetusta kulttuuriympäristöstä	10
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö.....	10
Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon arkeologisesta kulttuuriperinnöstä	10
Digita Oy.....	10
Kaavoituksen vastine Digita Oy:n palautteeseen	10
Yksityishenkilö 1	10
Kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 1 mielipiteeseen.....	11
Yksityishenkilöt 2.....	11
Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilöiden 2 mielipiteeseen	12
Yksityishenkilö 3	12
Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 3 mielipiteeseen	12
Yksityishenkilö 4	13
Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 4 mielipiteeseen	13
Yksityishenkilöt 5.....	14
Kaavoituksen vastine yksityishenkilöiden 5 mielipiteeseen	15
Yksityishenkilö 6	15
Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 6 mielipiteeseen	16
Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet	17
Ellinsuon suunnitelmien tiedotus- ja keskustelutilaisuus.....	18
Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö.....	19



Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon rakennetusta kulttuuriympäristöstä	19
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö.....	19
Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon arkeologisesta kulttuuriperinnöstä	20
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	20
Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon	20
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)	20
Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle	22
Digita Oy.....	22
Kaavoituksen vastine Digita Oy:n lausuntoon	22
Tukes.....	22
Kaavoituksen vastine Tukesin lausuntoon	22
Yksityishenkilö 1	22
Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 1 muistutukseen	22
Yksityishenkilö 2	23
Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 2 muistutukseen	23
Yksityishenkilö 3	25
Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 3 muistutukseen	25



Johdanto

Tämä vuorovaikutusraportti koskee Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavan muutosta Ellinsuon alueella. Raporttiin on koostettu asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa annetut palautteet ja niihin annetut vastineet. Raportin on laatinut Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoitusyksikkö.

Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavan muutos käynnistyi keväällä 2023, kun yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville kokouksessaan 28.2.2023 § 95. Kaavan muutosalueina olivat Maikkulan suuralueella sijaitsevat Ellinsuo ja Maikkulantien varsi sekä Oulunsuon suuralueella sijaitseva Svaaninsuo.

Kaavaluonnosaineisto asetettiin nähtäville syksyllä 2023 (yhdyskuntalautakunta 22.8.2023 § 369). Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaava on jaettu Ellinsuon, Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavoihin. Ellinsuon alue jatkaa Maikkulan täydennysrakentamisen (564–2548) asemakaavanimen ja -tunnuksen alla. Svaaninsuon asemakaavatunnus tulee olemaan 564–2611 ja Maikkulantien varren 564–2612.

Kaavoitusyksikkö on kirjannut Svaaninsuosta ja Maikkulantien varresta luonnosvaiheessa saadut palautteet ylös ja vastaa niihin, kun Svaaninsuon ja Maikkulantien varren asemakaavojen ehdotusvaiheen aineistot asetetaan nähtäville arviolta vuonna 2025.

Kaavaluonnoksen palautteet ja vastineet

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavan muutoksen luonnosaineiston nähtäville 22.8.2023 § 369 mielipiteiden jättämistä varten. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaika oli 5.9.2023–5.10.2023. Palautteita saapui 18 kpl, joista 11 koski Ellinsuon aluetta. Asemakaavan muutoksen luonnosta esiteltiin syyskuussa 2023 kahdessa eri keskustelu- ja tiedotustilaisuudessa. Ensimmäisessä tilaisuudessa esiteltiin Ellinsuon ja Maikkulantien varren suunnitelmia ja toisessa Svaaninsuon suunnitelmia. Tilaisuuksissa osallistujilla oli mahdollisuus täyttää palautekaavake.

Ellinsuon suunnitelmien keskustelu- ja tiedotustilaisuus

Tilaisuus pidettiin 14.9.2023 klo 17.00–19.05 Maikkulan monitoimitalolla osoitteessa Kangaskontiontie 3. Kaikille avoimeen tilaisuuteen saapui 37 ihmistä, joista 19 osallistujaa palautti palautekaavakkeen. Yhdyskuntalautakunnan jäsen Ville Luotola toimi tilaisuuden puheenjohtajana. Tilaisuuden nauhoitti ja muistion kirjasi vuorovaikutussuunnittelija Sirkku Kianto. Yleisön kysymyksiin vastasivat asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, vs. maisema-arkkitehti Veera Sanaksenaho ja liikenneinsinööri Minna Koukkula.

Tilaisuudessa ja palautekaavakkeissa esitetyt mielipiteet kohdistuivat täydennysrakentamiseen, kaupunkikuvaan, hulevesien käsittelyyn, liikennejärjestelyihin ja maaperän rakennettavuuteen. Lisäksi palautekaavakkeissa toivottiin alueelle leikkipuistoa.



Osallistajat kysyivät täydennysrakentamisesta, miksi puistoista tehdään asuntoalueita, miksi Ellinsuo valikoitui täydennysrakentamisen kohteeksi ja voiko kaupunki uudisrakentamisen sijaista panostaa olemassa olevien alueiden parantamiseen. Kaupunkikuvaan liittyen osallistajat esittivät, voiko Ellinsuolle tutkia matalampaa rakentamista ja viljelypalstan sijoittamista baanan viereen.

Hulevesien käsittelyyn liittyen osallistajat kysyivät, mitkä ovat Ellinsuon uuden alueen korkotasot, onko kaupunki korvannut aiemmalle rakennuskannalle hulevesistöstä aiheutuneita ongelmia ja mikä merkitys Kaupunginojalla on hulevesien hallinnassa.

Osallistajat tiedustelivat liikennejärjestelyihin liittyen, onko Ellinsuolle mietitty vaihtoehtoisia ajoyhteyksiä kuin Knuutilankankaantien kautta, kuinka paljon kaupungissa on Ellinsuon kaltaisia risteyksiä ja voiko kuntoreitin toteuttaa, vaikkei taloja rakennettaisikaan.

Osallistajat kysyivät maaperän rakennettavuudesta, miksi huonolle rakennusmaalle on tarkoitus rakentaa, onko Ellinsuo paaluttamalla toteutettava alue ja korvataanko paaluttamisen aiheuttamat vaikutukset Knuutilankankaan asukkaille.

Kaavoituksen vastine täydennysrakentamiseen

Asemakaavan muutoksen tavoitteet pohjautuvat Uuden Oulun yleiskaavaan, joka on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 18.4.2016. Uuden Oulun yleiskaavassa Ellinsuon asemakaavan muutosalueelle on osoitettu rakentamista AP-merkinnällä, joka tarkoittaa pientalovaltaista asuntoaluetta. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Asemakaavahankkeen taustalla on Maikkulan täydennysrakentamisen tavoitesuunnitelma (2019), jossa on tutkittu täydennysrakentamisen mahdollisuuksia 18 alueelle Knuutilan, Maikkulan, linatin ja Heikkilänkankaan kaupunginosissa. Näistä alueista Ellinsuo on valikoitunut asemakaavoituksen muutoskohteeksi, koska se on aikataulutettu Oulun maankäytön toteuttamishjelmaan 2024–2028 (MATO), joka on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 29.1.2024 § 2. MATO-ohjelman mukaan Ellinsuon kaavoitus alkaa vuonna 2023.

Myös olemassa olevat asuinalueet ovat tärkeitä viihtyvyyden kannalta. MATO-ohjelman mukaan Oulun asuntorakentamisen painopiste on täydennysrakentamisessa, jolla ohjataan väestönkehitystä positiiviseen suuntaan väestömäärältään pienenevissä lähiöissä ja keskuksissa. Tarkoituksena on, että tällä kaavamuutoksella saadaan turvattua palveluiden kuten koulujen säilyminen Maikkulan suuralueella. Lisäksi kaavamuutos monipuolistaa Maikkulan suuralueen virkistysmahdollisuuksia, sillä kaavamuutoksella mahdollistaan sekä pyöräbaanan että kuntoradan toteuttaminen alueelle.

Kaavoituksen vastine kaupunkikuvaan

Uuden alueen rakentamisen suhdetta olemassa olevaan alueeseen on tutkittu edelleen kaavaehdotusvaiheessa. Uutta rakentamista on siirretty kauemmaksi olemassa olevasta rakennusalueesta. Palautteen perusteella palstaviljelyalueen paikkaa on siirretty



kaavaehdotusvaiheen suunnitelmissa, ja uusi palstaviljelyalue on osoitettu uuden ja olemassa olevan rakennuskannan väliin.

Ellinsuon luonnosvaiheen kaavakartalla asuinrakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on esitetty kahta kerrosta. Toteutuessaan kaava mahdollistaisi uuden rakentamisen kahteen kerrokseen, muttei pakottaisi siihen. Rakennuttajat voivat halutessaan rakentaa asunnot yhteen kerrokseen. Tällä kerroslukuratkaisulla on pyritty tuomaan joustavuutta alueen toteutukseen.

Kadut ja liikenne -yksikön vastine hulevesien käsittelyyn

Ellinsuon alustavat korkotasot on esitetty ehdotusvaiheen hulevesi- ja katusuunnitelmissa. Ellinsuon alueen korkotasot tarkentuvat katujen rakennussuunnitteluvaiheessa.

Hulevesivahingoista vastaamisesta säädellään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Joissain tapauksissa myös kunta on korvausvelvollinen. Oulussa on korvattu joitakin hulevesivahinkoja myös kaupungin toimesta. Valtaosa hulevesivahingoista on kuitenkin ollut kiinteistönomistajan vastuulla ja niissä korvaus on tullut kiinteistön vakuutuksesta.

Kaupunginajan vedenpintaa säädellään useilla rakenteilla, jotta sen vedenpinta pysyisi vakaana ja tarkoituksenmukaisella tasolla. Kaupunginaja vaikuttaa pohjavedenpinnan tasoihin samalla tavalla kuin muutkin avovesiuomat vaikuttavat omiin lähialueisiinsa. Vaikutusetaisyteen vaikuttaa mm. maaperä.

Ellinsuon hulevesienkäsittelyalueen vesipeili on hyvin pieni normaalissa tilanteessa. Kyseessä on ensisijaisesti viivytysrakenne, jolloin vedelle varataan varastointitilaa rankkasateiden ajaksi, jotta vesi voidaan purkaa hitaasti useamman tunnin kuluessa eteenpäin. Alueen on tarkoitus olla muuan ajan kasvipeitteinen. Eli pääosan ajasta ns. allas suurimmalta osalta kuivillaan.

Kaavoituksen sekä kadut ja liikenne -yksikön vastine liikenteeseen

Kaavatyön aikana on pohdittu muitakin mahdollisuuksia yhdistää Ellinsuon alue katuinfraan kuin Knuutilankankaantien kautta. Alueen pinnanmuodot eivät sitä järkevästi mahdollista. Kainuuntieltä, joka on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen omistuksessa, ei saada ottaa liittymää asuinalueelle. Kajaanintieltä ei voida ottaa Ellinsuolle uutta katuliittymää, koska Maasälvanpuisto ja Knuutilankankaanpuisto muodostavat tärkeän viher- ja virkistysyhteyden. Tämä viheryhteys on merkitty Uuden Oulun yleiskaavaan sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaan (VILMO).

Ellinsuolla pyöräbaanan ylitys Knuutilankankaantien kanssa on suunniteltu toteutettavaksi korotettuna. Vastaavalla tavalla on ratkaisu mm. Kembaanan Harjapuistontien ylitys. Harjapuistonkatu on huomattavasti vilkkaampi katu kuin Knuutilankankaantie, jolloin tiedetään, että ao. ylitysratkaisu toimii myös Ellinsuon ympäristössä.

Kuntoratalinjaus osoitetaan asemakaavalla eli sitä ei voida toteuttaa ilman asemakaavan muutosta.



Kaavoituksen vastine maaperän rakennettavuuteen

Kaavatyötä varten on tehty rakennettavuusselvitys, jossa on tunnistettu, että alueella on vaikeasti rakennettavaa maaperää. Rakennettavuusselvitys antaa tietoa alueen maaperän laadusta ja rakennettavuudesta, muttei määrittele rakennusten lopullisia perustamistapoja. Maanperän laadun lisäksi perustamistapaan vaikuttaa kuormituksen suuruus. Lopullinen perustamistapa määritellään rakennushankekohtaisesti. Oulun rakennusvalvonta edellyttää rakennuttajalta tontin pohjatutkimuksen ja perustamistapalausunnon tietojen toimittamista rakennuslupavaiheessa.

Paaluttamisesta aiheutuneiden vahinkojen korvausvelvollisuudesta säädetään ympäristövahinkojen korvaamisesta annetussa laissa (737/1994). Kaupunki ei vastaa vahingosta, jossa se ei toiminnallaan ole vahingon aiheuttama osapuoli. Ympäristövahinkojen korvaamiseen sovelletaan vahingonkorvauslakia (412/1974).

Kaavoituksen vastine leikkipuistoihin

Leikkipuistojen sijoittamisessa ja suunnittelussa noudatetaan Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittämissuunnitelmaa (<https://www.ouka.fi/media/6153/download>), jossa on tarkasteltu leikkipuistojen kattavuutta Oulun kaupungissa maantieteellisesti sekä asukasmääriin perustuen. Uusien leikkipuistojen rakentamisen tarveharkinnassa tarkastellaan myös arvioidut tulevat asukasmäärät. Kaavahankkeen myötä syntyvän asukasmäärän tai maantieteellisen kattavuuden perusteella ei ole tarvetta uudelle leikkipuistolle Maikkulan suuralueella.

Säteilyturvakeskus (STUK)

Säteilyturvakeskus on antanut lausunnon uuden asuinrakentamisen etäisyydestä Oulunsuun sähköasemasta Ellinsuon asemakaava-alueella. 21.6.2023 päivätyssä Ellinsuon kaavaluonnoksessa esitetyjen kuvien perusteella Oulunsuun sähköasema sijoittuu yli 50 metrin etäisyydelle Ellinsuolle suunnitelluista asuintaloista, joten sähköaseman aiheuttamat sähkö- ja magneettikentät eivät poikkea asuntojen tavanomaisista kentistä.

Sähköasemalle tulevat ja sieltä lähtevät voimajohdot ovat olemassa olevia johtoja ja kaavoituksessa suunnitteilla olevat uudet asuinrakennukset sijaitsevat kaukana niistä (etäisyys on huomattavasti yli 50 metriä). Säteilyturvallisuuden liittyvänä lausuntonaan STUK esittää seuraavan: suunnitellulle Ellinsuon täydennysrakentamiselle ei ole säteilyturvallisuudesta johtuvaa estettä.

Kaavoituksen vastine Säteilyturvakeskuksen lausuntoon

Lausunto ei aiheuta muutostarvetta asemakaavan sisältöön.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (POPELY)

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) on antanut asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon.

Luonto- ja alueidenkäyttö -yksikkö, alueidenkäyttöryhmä:

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien sekä ulkoilureittien jatkuvuus sekä niiden liittyminen suunnittelualueeseen rajautuviin asemakaavoihin olisi hyvä ottaa huomioon suunnittelussa sekä



osoittaa tarpeen mukaan kaavassa. Esimerkiksi asemakaavaluonnoksessa Ellinsuolla ohjeellisena osoitettu Knuutilan kuntorata (ur) ei liity suunnittelualueen pohjoisosassa mihinkään vaan näyttää päättyvän kesken. Myös jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeet ja niiden liittyminen oleviin tai rajautuvissa kaavoissa osoitettuihin yhteyksiin olisi hyvä tarkistaa.

Ellinsuon kaava-alueen lounaisosaan Kainuuntien rajalle on osoitettu voimalinjan vaara-alue (v). Asemakaavamuutoksessa kyseinen aluevaraus päättyy osittain suunniteltuun erillispientalokorttelin (AO) 54 tonttiin 6. Kaavaselostusluonnoksesta ei ilmene, miksi kyseinen aluevaraus on osoitettu.

Asemakaavaluonnoksessa on tunnistettu joitakin ilmastovaikutuksia, mutta kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. Ilmastovaikutusten arviointi tukee hyvää kaavatyötä ja auttaa tunnistamaan mahdollisuuksia haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. Ilmastovaikutusten tunnistamisessa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua. ELY-keskus suosittelee erilaisten kaavamääräysten käyttöä päästöjen vähentämiseksi. Esimerkiksi kaavamääräyksillä voidaan edellyttää kiertotalous- ja muiden vähähiilisten materiaalien käyttöä rakentamisessa. Kaavamääräyksillä voidaan myös tehdä energiaan liittyviä ratkaisuja ilmastovaikutusten vähentämiseksi.

Luonto- ja alueidenkäyttö -yksikkö, luonnonsuojeluryhmä:

Ellinsuon osa-alueella luontoselvityksen kattavuus on puutteellinen, sillä luontoselvitys ei ulotu Knuutilankankaalle sähköaseman länsi-luoteispuolelle eikä Maasälvanpuistoon. Knuutilankankaanpuiston osalta on tehtävä täydennyskartoitus, sillä Laji.fi-järjestelmässä on rauhoitetun lehtopalsamin havaintopaikka (v. 2023), joka sijaitsee kaava-alueella sähköaseman luoteispuolella pyörätien lähellä. Rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka, joka paikan kuvauksen perusteella voi olla uhanalainen luontotyyppi (lehtokorpi/kosteaa lehto), tulee ottaa huomioon kaavassa ja suunnitellun kuntopolun reitissä.

Maasälvanpuistoa esitetään kaavassa VL-alueeksi, joten siltä osin kartoituksen täydentäminen ei ole aivan välttämätöntä. Ellinsuon alueella oli havaittu potentiaalinen viitasammakon habitaatti (lisääntymis- ja levähdyspaikka), mutta varsinaista viitasammakkokartoitusta ei ollut tehty. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan oikea-aikainen viitasammakkokartoitus ja mahdollisen lisääntymis- ja levähdyspaikan määrittely tulee tehdä, koska kosteikon välittömään läheisyyteen esitetään mm. kuntoreittiä ja itäpuolelle pientaloasutusta.

Ellinsuon linnustoselvitykset on tehty vain kesäkuun lopulla kiertolaskentana, joten pesimälinnustokartoitusta ei voi pitää kattavana. Uhanalaisten lajien reviirejä ei ole merkitty kartalle. Ellinsuon alueella on voinut jäädä katvealueita, koska lintulaskenta on tehty pyöräiteitä pitkin. Linnuston kannalta merkittävät elinympäristöt on kuitenkin tunnistettu ja osoitettu kartalla. Ellinsuon osalta jää epäselväksi, miten esim. erittäin uhanalaisen hömötiaisen ja muiden metsälintujen reviirit sijoittuvat kaavaratkaisussa. On hyvä, että kuntoradan suunnittelussa ei pirstota yhtenäistä metsäaluetta, vaan reitti on suunniteltu asuinalueiden puoleista reunaa pitkin.

Lepakkokartoitukset on Ellinsuolla tehty kolmena iltana elokuun lopulla, joten ne eivät siten vastaa Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeistusta. Vaikutusarvioinnissa pitää kuitenkin esittää



perusteltu arvio kaavan mahdollisista vaikutuksista lepakoitten lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin tai lepakoille tärkeisiin elinympäristöihin. Sama koskee myös muita luontodirektiivin tiukasti suojeltuja eläinlajeja (liitteen IV(a) lajit).

Vaikutusarvioinnissa tulee kaikilla osa-alueilla tarkastella yksilöidymmin kaavaratkaisun vaikutuksia ekologisiin yhteyksiin ja luontoselvityksissä mainittuihin erityispiirteisiin (esim. linnusto, viitasammakon mahdollinen elinympäristö).

Ympäristönsuojeluyksikkö:

Kaava-aineistoon sisältyy liikenne- ja meluselvitys 21.6.2023 (diaesitys). Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että kaavatyön yhteydessä tulee laatia asemakaavan meluselvitys. Asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnoin ja -määräyksin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Kaavassa tulee antaa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, meluesteistä ja melulle herkkien kohteiden suojaamisesta. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Laadittu asemakaavan meluselvitys tulee esittää kaavaselostuksen liiteaineistona. Kaavatyön yhteydessä on tärkeää huomioida, että meluohjearvot koskevat myös virkistysalueita.

Vesistöyksikkö:

Asemakaavaluonnoksen selostuksessa mainitaan, ettei Ellinsuolla ole hulevesiviemäriä, mutta aluetta koskevissa kaavamääräyksissä esitetään, että hulevesienpidätysrakenteista tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Ovatko Ellinsuo tarkoitus liittää hulevesiviemäriin?

Kaavoitus- ja kadut ja liikenne -yksiköiden vastineet Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen (POPELY) lausuntoon

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto käsitteli Ellinsuon alueen lisäksi Svaaninsuota ja Maikkulantien vartta. Kaavoitus antaa vastineet Svaaninsuota ja Maikkulantien vartta koskeviin huomioihin näiden kaavojen ehdotusvaiheissa.

Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine POPELYn Luonto- ja alueidenkäyttöyksikön alueidenkäyttöryhmälle:

Lausunnossa kehoitetaan tarkistamaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien ja ulkoilureittien jatkuvuus. Kaavatyön aikana on tarkistettu reittien suunnitelmia niin, että reitit yhdistyvät olemassa oleviin tai suunnittelussa oleviin reitteihin ja ovat toteuttavissa.

Ellinsuon luonnosvaiheen kaavakartalla oli esitetty voimalinjan merkintä, joka oli peräisin olemassa olevasta asemakaavasta. Ellinsuon ehdotusvaiheen suunnitelmista on poistettu vanhentunut voimalinjan vaara-alueen merkintä. Kaavan ehdotusvaiheen selostusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnilla.

Kaavoituksen vastine POPELYn Luonto- ja alueidenkäyttö -yksikön Luonnonsuojeluryhmälle:



Kaavamuutoksen laajennusalueilta on tehty Ellinsuon lisäselvitysalueiden luonto- ja maisemaselvitys, joka valmistui 2.11.2023. Selvitysalue kattoi Knuutilankankaanpuiston ja Maasälvanpuiston nykyisen kaavarajauksen sisältä. Luontoselvityksessä tehtiin kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, pesimälinnustoselvitys ja viitasammakkokartoitus. Viitasammakoiden esiintyminen selvitettiin Ellinsuolta Kaupunginojaan laskevasta ojasta.

Vuoden 2023 lisäselvitysalueiden luontoselvityksessä ei tehty havaintoja viitasammakoista. Knuutilankankaanpuiston alueelta löydettiin rauhoitettua lehtopalsamia, vesihilpeä (NT) ja rehevä metsäalue (lehtomainen kangas, VU), jotka huomioidaan tulevassa kaavassa ja kuntoreitin suunnittelussa.

Ellinsuolle on laadittu vuonna 2024 uusi, asianmukainen pesimälinnustoselvitys. Sen tulokset ovat tarkentaneet muun muassa tietoja uhanalaisen hömötiaisen (EN) ja muiden metsälintujen reviereistä alueella. Kaavan vaikutukset linnustoon arvioidaan selvitystulosten perusteella.

Ellinsuolle on laadittu kesällä 2024 Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusohjeen (2023) mukaiset lepakkoselvitykset. Kaavan vaikutukset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin tai lepakoille tärkeisiin elinympäristöihin arvioidaan selvitystulosten perusteella. Perusteltu vaikutusarviointi esitetään myös liito-oravan ja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen osalta. Vaikutusarvioinnissa tarkastellaan myös tarkemmin kaavaratkaisujen vaikutuksia ekologisiin yhteyksiin ja alueella havaittuihin luontoarvoihin.

Kadut ja liikenne -yksikön vastine POPELYn Ympäristösuojeluyksikölle:

Lausunnossa ELY-keskuksen Ympäristösuojeluyksikkö toteaa, että kaavatyön yhteydessä tulee laatia asemakaavan meluselvitys. Oulun kaupunki on laadituttanut kaavatyön aikana liikenne- ja meluselvityksen, jonka raportointitapa on PowerPoint-kalvosarja. Selvityksen sisältöä on tarkennettu. Meluselvityksen tulokset on huomioitu kaavassa mm. rakennusmassojen sijoittelussa.

Kadut ja liikenne -yksikön vastine POPELYn Vesistöyksikölle:

Kohteiden katualueille rakennetaan hulevesiviemärit, joihin tonttien hulevesijärjestelmistä on mahdollistettava ylivuoto, jotteivät ne ensisijaisesti tulvi kadulle. Ellinsuolta hulevesien johtaminen tapahtuu katualueen rakennettavasta hulevesiviemäristä yleisen alueen kosteikkorakenteiden kautta ja ne puretaan avo-ojia pitkin Kaupunginojaan.

Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta. Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai maisema-alueita. Alueelle sijoittuu yksi maakunnallisesti arvokas kohde, Knuutinkangas, joka on vanha hirttopaikka.

Kaavamuutoksen vaikutukset alueelle ovat suuret. Alue tiivistyy ja urbanisoituu, kun pelto- ja metsäalueita otetaan rakennuskäyttöön. Vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksessa riittävällä



tavalla. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueiden arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin tai maisema-alueisiin.

Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon rakennetusta kulttuuriympäristöstä

Lausunto ei aiheuta muutostarvetta asemakaavan sisältöön.

Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö

Pohjois-Pohjanmaan museo teki 2.10.2023 Ellinsuon alueelle tutustumiskäynnin sen arkeologisen potentiaalin arvioimiseksi. Maastokäynnillä alueella todettiin tarkemmin ajoittamattomia kuoppajäännöksiä. Kaavaluonnoksessa nämä sijoittuvat Nupukiven eteläpuoliselle lähivirkistysalueelle Talonpojankankaan lakialueella. Pohjois-Pohjanmaan museo tulee toimittamaan kaavoittajalle tarkemmat tiedot kohteesta. Muilla kaavan osa-alueilla ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon arkeologisesta kulttuuriperinnöstä

Kaavoittaja on saanut museolta kohteen tiedot sähköpostitse 27.11.2023. Kohde on muinaisjäännösrekisterissä tunnuksella 1000049397. Museo ohjeistaa merkitsemään kohteen kaavaan sm-osa-aluemerkinnällä ja kaavamääräyksellä 170–7 tai 170–11. Palautteen perusteella kaavoittaja on merkinnyt kohteen ehdotusvaiheen kaavakartalle ja kirjannut kohteen tiedot asemakaavan selostukseen.

Digita Oy

Ellinsuon ja Svaaninsuon kaavaluonnoksissa on asianmukaisesti huomioitu Digita Oy:n OAS-mielipiteessä esitetyt telecom-tukiasemapaikkojen tarpeet. Emt-merkinnät ja aluevaraukset ovat asianmukaisia. Svaaninsuon kaavakarttaluonnoksesta puuttuu emt-merkinnän selite.

Kaavoituksen vastine Digita Oy:n palautteeseen

Palaute ei aiheuta muutostarpeita Ellinsuon kaavasuunnitteluun. Palautteen perusteella Svaaninsuon ehdotusvaiheen kaavakartalle lisätään emt-merkinnän selite Svaaninsuon asemakaavahankkeen yhteydessä.

Yksityishenkilö 1

Yksityishenkilön jättämä mielipide koskee Ellinsuon aluetta. Hänen mielestään Knuutilankankaantie ei ole sovelias kaavaluonnoksen mukaiselle liikennetarpeelle. Hän on huolissaan Knuutilankankaantien liikenneturvallisuudesta ja -melusta. Hän toivoo, että Ellinsuon uudelle alueelle tutkittaisiin vaihtoehtoja tieyhteyttä.



Kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 1 mielipiteeseen

Palautteessa esitetään kasvavan liikenteen haittoja sekä toivotaan muuta kulkuyhteyttä kuin Knuutilankankaantie uudelle Ellinsuon alueelle. Kaavatyön aikana on pohdittu muitakin mahdollisuuksia yhdistää Ellinsuon alue katuinfraan. Alueen pinnanmuodot eivät sitä järkevästi mahdollista. Kainuuntieltä, joka on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen omistuksessa, ei saada ottaa liittymää asuinalueelle. Kajaanintieltä ei voida ottaa Ellinsuolle uutta katuliittymää, koska Maasälvanpuisto ja Knuutilankankaanpuisto muodostavat tärkeän viher- ja virkistysyhteyden. Tämä viheryhteys on merkitty Uuden Oulun yleiskaavaan sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaan (VILMO).

Lisäksi asemakaavan liikenneselvityksessä on arvioitu, että Ellinsuon aiheuttama liikennemäärän muutos Knuutilankankaantielle on vähäinen, jolloin myös liikenteestä aiheutuvien haittojen lisääntyminen on vähäistä. Knuutilankankaantie välittää lisääntyvän liikennemäärän. Rakentamisen aikainen raskaanliikenteen aiheuttama haitta on lyhytaikainen alueen koko elinkaarta ajateltaessa.

Yksityishenkilöt 2

Kaksi yksityishenkilöä on jättänyt mielipiteensä Ellinsuon kaavaluonnoksen suunnitelmista. Heidän palautteensa koskee liikenneturvallisuutta, kaupunkikuvaa, korkotasoja ja hulevesiongelmia. Heidän mielestään kaupungin tavoitesuunnitelman edellyttämä turvallinen ratkaisu ei toteudu Ellinsuon suunnitelmissa.

Yksityishenkilöiden mukaan suunnitellut liikennejärjestelyt ovat ongelmalliset. He näkevät, että rakennetuista hidasteista huolimatta Knuutilankankaantie on voimakkaasti alaspäin laskevana ongelmallinen erityisesti lasten turvallisen liikkumisen suhteen. He kuvaavat, että kevyen liikenteen määrä Ellinsuon edustalla olevalla alueella on merkittävä. Heidän mielestään suunnitelmissa esitetty kevyen liikenteen väylän kanssa risteävä autotie ei palvele pyöräliikennettä tai alueen asukkaita.

Heidän mukaansa uudisrakentamista toteutettaessa tonttien korkeusero on suuri suhteutettuna vanhaan rakennuskantaan. Heidän mukaansa Ellinsuolle kaavaillut kaksikerroksiset pientalot muuttavat koko ympärillä olevan alueen miljöön. He tuovat esille, että yksikerroksisetkin uudisrakennukset nousevat huomattavasti ympärillä olevaa vanhaa rakennuskantaa korkeammalle. Heidän mielestään uusien liikennejärjestelyiden ja uudisrakentamisen myötä asuinalueella tapahtuu kokonaisuudessaan suuri ja nopea muutos.

Mielipiteen jättäjät kuvaavat, että hulevesiongelman kanssa kamppailevat Knuutilankankaantien varrella asuvien vanhojen 1980-luvulla rakennettujen talojen omistajat. Ne nostavat esille, että olemassa oleva kaupungin hulevesijärjestelmä tulvii rankkasateiden aikana. He kuvaavat, että keväällä lumien sulaessa vesimassat eivät ohjaudu tonteilta pois päin tai imeydy maaperään.

Yksityishenkilöt korostavat, että vesien ohjausta ja imeytystä ei voida toteuttaa vanhaa asuinalueella vasten, jossa hulevesien ohjanta ei toimi. Heidän mukaansa Knuutilankankaantien alapäässä olevat talot asettuivat uuden asuinalueen myötä molemminpuolisen rinteiden pohjalle lisäten entisestään alueella ilmenevää hulevesiongelmaa.



Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilöiden 2 mielipiteeseen

Palautteessa otettiin kantaa Knuutilankankaantien nykytilanteeseen ja sen liikenteellisiin ongelmiin. Knuutilankankaantie ei kuulu kaava-alueeseen, mutta palaute on välitetty Oulun kaupungin kadut ja liikenne -yksikköön, joka huomioi alueen haasteet viimeistään, kun alue tulee perusparannuksen piiriin. Toki nopeampiakin toimenpiteitä voidaan tutkia, olisiko mahdollista parantaa Knuutilankankaantien turvallisuutta pienin liikenneturvallisuustoimenpitein. Kaavatyön aikana suunnitellaan Knuutilankankaantien laitaan koko matkalle jalankulun ja pyöräilyn väylä uudelle asuinalueelle. Näin turvataan kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvalliset olosuhteet liikkua uudelle alueelle.

Palautteessa tuli myös esiin luode-kaakkoissuunnassa menevän yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien (ns. Maikkubaana) kapeus. Kaavassa varaudutaan kyseisen väylän leventämiseen 6,6 m erotelluksi jalankulku- ja pyörätieväyläksi. Baanan ylitys Knuutilankankaantien kanssa on suunniteltu toteutettavaksi korotettuna. Vastaavalla tavalla on ratkaisu mm. Kembaanan Harjapuistontien ylitys. Harjapuistonkatu on huomattavasti vilkkaampi katu kuin Knuutilankankaantie, jolloin tiedetään, että ao. ylitysratkaisu toimii myös Ellinsuon ympäristössä.

Ellinsuon luonnosvaiheen kaavakartalla asuinrakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on esitetty kahta kerrosta. Toteutuessaan kaava mahdollistaisi uuden rakentamisen kahteen kerrokseen, muttei pakottaisi siihen. Rakennuttajat voivat halutessaan rakentaa asunnot yhteen kerrokseen. Tällä kerroslukuratkaisulla on pyritty tuomaan joustavuutta alueen toteutukseen.

Knuutilankankaalla on rakennusajalleen tyypilliset hulevesijärjestelyt. Nykyisinkin hulevesiputket mitoitetaan niin, että ne tulvivat rankkasateilla. Sellaisia putkia ei ole mahdollista eikä tarkoituksen mukaista tehdä, että kaikki vesi niihin aina mahtuisi. Rankkasadetilanteessa on olennaista, että on olemassa turvallinen tulvareitti, jota pitkin vedet pääsevät eteenpäin. Se voi aiheuttaa epämiellyttävyyttä mutta ei vaaraa.

Uusien alueiden kuivatus toteutetaan omia rakennettavilla järjestelmillä viivytysratkaisuihin, eikä niissä turvauduta nykyisten alueiden kuivatusjärjestelmiin. Uuden ja olemassa olevan rakennuskannan väliin jää avo-ojat. Ne myös vastaanottavat mahdolliset takapihojen kallistuksista johtuvat vedet, jos niitä ei ohjata hulevesiverkostoon.

Yksityishenkilö 3

Yksityishenkilö toivoo koirapuistoa Knuutilankankaan läheisyyteen. Hän ehdottaa koira-aitauksen sijoittamista esimerkiksi Ellinsuon puolelle Knuutilankankaanpuistoon tai Maikkulan puolelle Talonpojanpuistoon.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön 3 mielipiteeseen

Palaute ei aiheuta muutostarpeita Ellinsuon kaavasunnitelmaan, sillä Oulun kaupungin koirapalveluiden kehittämissuunnitelmassa ei ole osoitettu koira-aitauksen tarvetta Ellinsuon alueelle. Koira-aitausten sijoittamisessa ja suunnittelussa noudatetaan Oulun kaupungin



koirapalveluiden kehittämissuunnitelmaa (<https://www.ouka.fi/media/6155/download>), jossa on tarkasteltu koirapalveluiden kattavuutta alueellisesti asukasmääriin perustuen.

Koira-aitausten tarveharkinnassa Oulun kaupungissa käytetään ensisijaisena mittarina suuralueiden asutokuntien lukumäärää ja siitä johdettua koirien määrää sekä asukasmäärän kasvuun perustuvaa ennustetta alueella. Kehittämissuunnitelman mukaisesti Ellinsuon kaava-alueen läheisyyteen rakennetaan tulevina vuosina Hirosen metsän koira-aitaus ja Naavakuusenpuiston koira-aitaus. Kehittämissuunnitelmassa koira-aitausten sijainnit ja nimet ovat alustavia. Suunnittelusta vastaa Oulun Infra -liikelaitos. Naavakuusenpuiston koira-aitaus on tällä hetkellä suunnittelussa ja rakentamisen alustava arvio olisi vuonna 2024.

Yksityishenkilö 4

Yksityishenkilön mielipide koskee Knuutilassa sijaitsevan Ellinsuon kaavaluonnosta. Hän kertoo vastustavansa täydennysrakentamishanketta. Hänen mukaansa täydennysrakentamisen lähtökohtana on se, että alueelle muuttaa lisää asukkaita, jotta palvelut säilyvät tai tulee jopa uusia palveluita. Hän kuvaa, ettei Knuutilankankaalle ole tulossa uusia palveluita.

Yksityishenkilö nostaa esille Knuutilankankaantien kapeuden ja kuvaa, että suunnitelmissa esitetty Maikkubaanan ja Ellinsuolle johtavan tien kohtaamispaikka on vaarallinen. Hän tuo esille hulevesien hallinnan ongelmia 1980-luvulla rakennetussa asutokannassa. Hän kysyy, korvaako kaupunki paaluttamisen aiheuttamat vahingot. Hän esittää, että kaupunkisuoympäristöt tulee säästää. Hänen mukaansa kaavoituksessa ole huomioitu asukkaiden mielipidettä, vanhaa olemassa olevaa infraa ja maan laatua rakentamiselle.

Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 4 mielipiteeseen

Oulun kaupungissa kaavan käynnistämisestä tai keskeyttämisestä päättää yhdyskuntalautakunta. Alueen asemakaavoitusta jatketaan yhdyskuntalautakunnan antaman kaavoituksen käynnistämispäätöksen mukaisesti. Alueen kaavoitus perustuu maankäytön toteuttamisohjelmaan, jonka Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.1.2024 § 2.

Ellinsuon alue on kirjattu Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaan 2024–2028 täydennysrakentamisen kaavoituskohteena, jonka kaavoitus alkaa vuonna 2023. Oulun maankäytön toteuttamisohjelman mukaan asutorakentamisen painopiste on täydennysrakentamisessa. Maankäytön toteuttamisohjelma linjaa, että uudisrakentamisella pyritään kääntämään alueiden väestökehitys positiivisemmaksi ja turvaamaan alueiden palveluja.

Kaavatyössä on tehty rakennettavuusselvitykset. Paaluttamisesta aiheutuneiden vahinkojen korvausvelvollisuudesta säädetään ympäristövahinkojen korvaamisesta annetussa laissa (737/1994). Kaupunki ei vastaa vahingosta, jossa se ei toiminnallaan ole vahingon aiheuttama osapuoli. Ympäristövahinkojen korvaamiseen sovelletaan vahingonkorvauslakia (412/1974).

Knuutilankankaalla on rakennusajalleen tyypilliset hulevesijärjestelyt. Nykyisinkin hulevesiputket mitoitetaan niin, että ne tulvivat rankkasateilla. Sellaisia putkia ei ole mahdollista eikä tarkoituksen mukaista tehdä, että kaikki vesi niihin aina mahtuisi. Rankkasadetilanteessa on olennaista, että on



olemassa turvallinen tulvareitti, jota pitkin vedet pääsevät eteenpäin. Se voi aiheuttaa epämiellyttävyyttä mutta ei vaaraa.

Uusien alueiden kuivatus toteutetaan omia rakennettavilla järjestelmillä viivytsratkaisuihin, eikä niissä turvauduta nykyisten alueiden kuivatusjärjestelmiin. Uuden ja olemassa olevan rakennuskannan väliin jää avo-ojat. Ne myös vastaanottavat mahdolliset takapihojen kallistuksista johtuvat vedet, jos niitä ei ohjata hulevesiverkostoon.

Palautteessa otettiin kantaa Knuutilankankaantien nykytilanteeseen ja sen liikenteellisiin ongelmiin. Knuutilankankaantie ei kuulu kaava-alueeseen, mutta palaute on välitetty Oulun kaupungin kadut ja liikenne -yksikköön, joka huomioi alueen haasteet viimeistään, kun alue tulee perusparannuksen piiriin. Toki nopeampiakin toimenpiteitä voidaan tutkia, olisiko mahdollista parantaa Knuutilankankaantien turvallisuutta pienin liikenneturvallisuustoimenpitein. Kaavatyön aikana suunnitellaan Knuutilankankaantien laitaan koko matkalle jalankulun ja pyöräilyn väylä uudelle asuinalueelle. Näin turvataan kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvalliset olosuhteet liikkua uudelle alueelle.

Palautteessa otettiin kantaa siihen, että Knuutilankankaantien loppuosuudelta puuttuu jalankulun ja pyöräilyväylä. Kaavasuunnittelun luonnosvaiheessa ei ole tutkittu vielä tarkemmin, mahtuuko Ellintien ja Sinkkivälkkeentien väliselle osuudelle jalankulun ja pyöräilyn väylää. Väylän tarve on kumminkin tunnistettu ja se tullaan tutkimaan katujen rakennussuunnitteluvaiheessa. Lisäksi pitää muistaa, että Ellinsuon uusilla asukkailla on myös turvallinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys esimerkiksi alueen koululle Ellinpuiston kautta.

Palautteessa tuli myös esiin luode-kaakkoissuunnassa menevän yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien (ns. Maikkubaana) liikenneturvallisuus. Kaavassa varaudutaan kyseisen väylän leventämiseen 6,6 m erotelluksi jalankulku- ja pyörätieväyläksi. Baanan ylitys Knuutilankankaantien kanssa on suunniteltu toteutettavaksi korotettuna. Vastaavalla tavalla on ratkaisu mm. Kembaanan Harjapuistontien ylitys. Harjapuistonkatu on huomattavasti vilkkaampi katu kuin Knuutilankankaantie, jolloin tiedetään, että ao. ylitysratkaisu toimii myös Ellinsuon ympäristössä.

Luonnontilaiset suoalueet pyritään säilyttämään maankäytön suunnittelussa. Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitykset, joissa alueelta ei ole havaittu luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia suoalueita. Maikkulantien varressa oleva metsäinen luontotyyppi on kuusivaltaista tuoretta kangasta. Ellinsuolla ja Svaaninsuolla suo esiintyy enää vain paikan nimessä. Alueet ovat hyvin kulttuurivaikutteisia ja soista on jäljellä sekametsäisiä suomuuttumia Talonpojankankaalla, nykyisten asuinalueiden välisellä viheralueella.

Yksityishenkilöt 5

Kaksi yksityishenkilöä on jättänyt mielipiteensä koskien Ellinsuon kuntoratalinjausta. Heidän mielestään kuntoratalinjaus kulkee liian läheltä Pikivälkkeentietä. Yksityishenkilöt nostavat esille, että kuntoradan alku ja loppu tulee suunnitella niin, ettei sille kuljeta talojen tonttien läpi. He ehdottavat, että kuntoradan linjaus voisi hyödyntää Maasälvanpuiston mäkeä ja että polku jatkuisi Kaajanintien vieressä kulkevalle pyörätielle asti.



Kaavoituksen vastine yksityishenkilöiden 5 mielipiteeseen

Palautteen perusteella kuntoradan linjausta sekä kuntoratareitien aloitus- ja päätöskohtia on tarkennettu kaavaehdotukseen. Kaavaehdotukseen kuntorataa on otettu hieman etäämmälle Pikivälkkeentiestä, ja se on merkitty kulkemaan Maasälvanpuiston mäen kohdalta. Kuntoradan merkintä esitetään kaavakartalla ohjeellisen ulkoilureitin merkinnällä. Tämä tarkoittaa sitä, että kuntoradan reittilinjaus voi käytännössä toteutua erilaisena kuin mitä kaavakartalla osoitetaan.

Yksityishenkilö 6

Yksityishenkilön jättämä mielipide kohdistuu Ellinsuon alueeseen. Hänen palautteensa koskee hulevesien hallintaa, liikennejärjestelyitä ja kaupunkikuvaa. Henkilön mukaan hulevesien poisto tontilta on ongelmallista. Hän pyytää huomioimaan suunnittelussa alueen alavuuden, kosteushaittojen torjunnan ja hulevesiviemäroinnin kapasiteetin.

Henkilö kuvaa Knuutilankankaantien liikennejärjestelyitä seuraavanlaisesti. Knuutilankankaantien varressa on koulu ja päiväkot, liikenne on vilkasta ja risteäviltä kaduilta kärkikolmioitten poisto ei ole poistanut ylinopeuksia. Knuutilankankaantien länsipuolella on kevyenliikenteen väylä, mutta itäpuolelle ei ole. Kouluun ja tarhaan kulku itäpuolelta on turvaton. Ainoa suojatie/korotus on Knuutilankankaantiella Maasälväntien risteyksessä. Knuutilankankaantien ylitys itäpuolelle Maikkulan baanalle saakka on turvaton koululaisten ylittää.

Mielipiteen jättäjän mielestä kulku uudelle Ellinsuon alueelle tuo lisäongelmia Knuutilankankaantien liikenneturvallisuudelle, joten olisi hyvä pohtia vaihtoehtoisia kulkureittejä. Hän pohtii, voiko kulku Ellinsuon alueelle tulla Kajaanintieltä Talonpojankankaan ja Knuutilan alueiden välistä. Henkilö esittää, että Maikkulan baanalla ja Ellinsuon uudelle alueelle tapahtuva kulku on rakennettava eritasoon. Mielipiteen jättäjä kuvaa, että Maikkulan baana on jo nyt liian kapea vilkasliikenteiseksi väyläksi. Hän ehdottaa, että turvallisuuden lisäämiseksi baana tulee levennää Poikkimaantiestä Maikkulaan saakka leveämmäksi.

Henkilö kannattaa ulkoilureitin varausta Kajaanintieltä aina Hirosenojan ja Kainuuntien risteykseen. Hän esittää, että Maikkulan baanalla varten rakennettavan ulkoilureitin molemmille puolille voisi suunnitella puustovyöhykettä. Mielipiteen jättäjä ehdottaa ulkokuntosalia kuntoradan varten. Hän tuo mielipiteessään esille, että Kainuuntien liikenteen meluhaitta tulee huomioida puuston ja mahdollisen äänivallin avulla. Henkilö esittää, että on rakennettava turvallinen ylitys Hirosenojaan, sillä nykyinen Kainuuntien sillan vieressä oleva silta on vaarallinen.

Henkilö esittää, että Ellinsuon uudelle alueelle tulisi suunnitella 1–2-kerroksisia pientaloja. Hänen mukaansa lähinnä pyörätietä olevaan asuinkiinteistöriiviin tulee sallia vain yksikerroksisia rakennuksia. Hän tuo esille, että asuinkiinteistöt tulee sijoittaa riittävän etäälle sähköasemasta ja -linjoista. Mielipiteen jättäjä ei kannata puutarhapalstojen sijoittamista keskelle asuinalueutta. Hänen mukaansa puutarhapalstat tulee sijoittaa selkeästi erilleen asuinalueesta ja vedensaantimahdollisuus on varmistettava palstojen lähelle. Hän esittää puutarhapalstojen kunnostamista sähkölinjan alle jäävälle alueelle.



Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 6 mielipiteeseen Hulevesien hallinta:

Knuutilankankaalla on rakennusajalleen tyypilliset hulevesijärjestelyt. Nykyisinkin hulevesiputket mitoitetaan niin, että ne tulvivat rankkasateilla. Sellaisia putkia ei ole mahdollista eikä tarkoituksen mukaista tehdä, että kaikki vesi niihin aina mahtuisi. Rankkasadetilanteessa on olennaista, että on olemassa turvallinen tulvareitti, jota pitkin vedet pääsevät eteenpäin. Se voi aiheuttaa epämiellyttävyyttä mutta ei vaaraa.

Uusien alueiden kuivatus toteutetaan omia rakennettavilla järjestelmillä viivytsratkaisuihin, eikä niissä turvauduta nykyisten alueiden kuivatusjärjestelmiin. Uuden ja olemassa olevan rakennuskannan väliin jää avo-ojat. Ne myös vastaanottavat mahdolliset takapihojen kallistuksista johtuvat vedet, jos niitä ei ohjata hulevesiverkostoon.

Liikennejärjestelyt:

Palautteessa toivotaan muuta kulkuyhteyttä kuin Knuutilankankaantie uudelle Ellinsuon alueelle. Kaavatyön aikana on pohdittu muitakin mahdollisuuksia yhdistää Ellinsuon alue katuinfraan. Alueen pinnanmuodot eivät sitä järkevästi mahdollista. Kainuuntietä, joka on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen omistuksessa, ei saada ottaa liittymää asuinalueelle. Kajaanintietä ei voida ottaa Ellinsuolle uutta katuliittymää, koska Maasälvanpuisto ja Knuutilankankaanpuisto muodostavat tärkeän viher- ja virkistysyhteyden. Tämä viheryhteys on merkitty Uuden Oulun yleiskaavaan sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaan (VILMO).

Palautteessa otettiin kantaa Knuutilankankaantien nykytilanteeseen ja sen liikenteellisiin ongelmiin. Knuutilankankaantie ei kuulu kaava-alueeseen, mutta palaute on välitetty Oulun kaupungin kadut ja liikenne -yksikköön, joka huomioi alueen haasteet viimeistään, kun alue tulee perusparannuksen piiriin. Toki nopeampiakin toimenpiteitä voidaan tutkia, olisiko mahdollista parantaa Knuutilankankaantien turvallisuutta pienin liikenneturvallisuustoimenpitein. Kaavatyön aikana suunnitellaan Knuutilankankaantien laitaan koko matkalle jalankulun ja pyöräilyn väylä uudelle asuinalueelle. Näin turvataan kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvalliset olosuhteet liikkua uudelle alueelle.

Palautteessa otettiin kantaa siihen, että Knuutilankankaantien loppuosuudelta puuttuu jalankulun ja pyöräilyväylä. Kaavasunnittelun luonnosvaiheessa ei ole tutkittu vielä tarkemmin, mahtuuko Ellintien ja Sinkkivälkkeentien väliselle osuudelle jalankulun ja pyöräilyn väylää. Väylän tarve on kumminkin tunnistettu ja se tullaan tutkimaan katujen rakennussuunnitteluvaiheessa. Lisäksi pitää muistaa, että Ellinsuon uusilla asukkailla on myös turvallinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys esimerkiksi alueen koululle Ellinpuiston kautta.

Lisäksi asemakaavan liikenneselvityksessä on arvioitu, että Ellinsuon aiheuttama liikennemäärän muutos Knuutilankankaantielle on vähäinen, jolloin myös liikenteestä aiheutuvien haittojen lisääntyminen on vähäistä. Knuutilankankaantie välittää lisääntyvän liikennemäärän.



Palautteessa tuli myös esiin luode–kaakkoissuunnassa menevän yhdistetyn jalankulku ja pyörätien (ns. Maikkubaana) kapeus. Tarve väylän leventämiselle tunnistettu jo baanaverkkosuunnitelmassa, mutta sitä ei ole vielä ehditty toteuttaa. Kaavassa varaudutaan kyseisen väylän leventämiseen 6,6 m erotelluksi jalankulku- ja pyörätieväyläksi. Baanan ylitys Knuutilankankaantien kanssa on suunniteltu toteutettavaksi korotettuna. Vastaavalla tavalla on ratkaisu mm. Kembaanan Harjapuistontien ylitys. Harjapuistonkatu on huomattavasti vilkkaampi katu kuin Knuutilankankaantie, jolloin tiedetään, että ao. ylitysratkaisu toimii myös Ellinsuon ympäristössä.

Kaavatyön aikana on laadittu meluselvitys. Kainuuntien meluhaitta on huomioitu Ellinsuon alueen kaavasuunnittelussa. Pientaloalueella uudet rakennukset on sijoitettu siten, että ne suojaavat uusia piha-alueita Kainuuntieltä kantautuvalta melulta. Kaavakartalla Kainuuntien varteen on osoitettu suojaviheralueen merkintä (EV). Kainuuntien varren viheralueille ei sijoiteta kaavassa melulle herkkiä kohteita, kuten leikkipuistoja tai ulkokuntosalia. Kaavassa ei ole erikseen osoitettu ulkokuntosalia. Tarvittaessa ulkokuntosali voidaan toteuttaa myöhemmässä liikuntapalveluiden suunnittelussa ilman kaavamerkintää. Palautteessa tuotiin esille myös Hirosenojan ylityksen turvattomuus. Hirosenojan kohdalla tullaan tekemään turvallinen ylitysratkaisu kuntoratareitien rakennussuunnittelun yhteydessä.

Kaupunkikuva:

Kaavoitus on saanut Säteilyturvakeskukselta lausunnon siitä, mikä on turvallinen etäisyys Ellinsuon uuden rakentamisen sijoittamiselle Oulun suun sähköasemasta. Lausunnon mukaan sähköasema ei aiheuta haittaa Ellinsuon uudelle asumiselle, koska uudet rakennukset on osoitettu kaavan suunnitelmissa riittävän etäälle sähköasemasta.

Palautteessa toivottiin palstaviljelyn sijoittamista sähkölinjan alle. Palstaviljelylle osoitettavassa tiessä kannattaa hyödyntää asuintonteille rakennettavaa tieverkostoa, jottei palstaviljelylle tarvitsisi rakentamaa omaa erillistä tietä. Sen vuoksi palstaviljelyä ei ole kaavassa sijoitettu erilleen uudesta asuinalueesta ja sen tieverkostosta. Palautteen perusteella palstaviljelyn paikkaa on siirretty uuden rakenteen keskeltä uuden rakenteen laidalle Knuutilankankaanpolun varteen.

Kaavassa Ellinsuon asuinrakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi esitetään kahta kerrosta. Toteutuessaan kaava mahdollistaisi uuden rakentamisen kahteen kerrokseen, muttei pakottaisi siihen. Rakennuttajat voivat halutessaan rakentaa asunnot yhteen kerrokseen. Tällä kerroslukuratkaisulla on pyritty tuomaan joustavuutta alueen toteutukseen.

Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston nähtäville 13.11.2024 § 510. Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.11.2024-7.1.2025. Lausuntoja saapui 6 kpl ja muistutuksia 3 kpl. Asemakaavan ehdotusvaiheen suunnitelmia esiteltiin joulukuussa 2024 pidetyssä tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa.



Ellinsuon suunnitelmien tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Tilaisuus pidettiin 11.12.2024 klo 17.00–19.00 Ympäristötalolla (Solistikatu 2). Tilaisuuteen saapui 22 ihmistä. Yhdyskuntalautakunnan jäsen Ville Luotola toimi tilaisuuden puheenjohtajana. Vuorovaikutussuunnittelija Sirkku Kianto kirjasi muistion. Yleisön kysymyksiin vastasivat asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, suunnitteluhortonomi Veera Sanaksenaho, liikenneinsinööri Minna Koukkula ja hulevesi-insinööri Merja Talvitie.

Osallistujat olivat kiinnostuneita liikenteestä, hulevesistä, tonteista ja rakentamisesta. Osallistujat kysyivät liikenteeseen liittyen, paljonko liikennemäärät kasvavat Knuutilankankaantiella, perustuuko melumallinnus olemassa olevaan meluvalliin, miten Knuutilankankaantien ja Maikkubaanan risteys toteutetaan sekä onko Kainuuntien alitus autotie. Osallistujat kysyivät hulevesiin liittyen, miten viivytysaltaat toteutetaan, mitkä ovat tulevat katukorot ja miten olemassa olevat ojat on huomioitu pyörätien ja kuntoreitin suunnittelussa.

Osallistujat tiedustelivat tontteihin liittyen, minkäkokoisia tontit ovat ja miten tonteilla on huomioitu lumitilat. Lisäksi osallistujat kysyivät rakentamiseen liittyen, milloin alue toteutetaan, tehdäänkö alue paaluttamalla ja voiko rakentamisen aikaista liikennettä ohjata jostain muualta kuin Knuutilankankaantielta.

Kadut ja liikenne -yksikön vastine liikenteeseen

Asemakaavaa varten on laadittu Ellinsuon liikenne- ja meluselvitys (2024), jonka mukaan Ellinsuon alueen liikennetuotos on 180 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne- ja meluselvityksessä on arvioitu, että uuden maankäytön vuoksi liikennemäärä tulee lisääntymään Knuutilankankaantien loppupäässä noin 61 % ja Maasälväntien päässä Knuutilankankaantietä noin 18 %. Liikenne- ja meluselvityksessä esitetty melumallinnus perustuu Kainuuntien olemassa olevaan meluvalliin. Ehdotusvaiheen suunnitelmissa ei ole esitetty Kainuuntien meluvallin jatkamista.

Knuutilankankaantien ja Maikkubaanan risteys on tarkoitus toteuttaa korotettuna. Kyseisen risteyskohdan toteutustapa tarkentuu katujen rakennussuunnitteluvaiheessa. Asemakaavassa on osoitettu tilavaraus Kainuuntien alittavalle yhteydelle, joka olisi tarkoitettu jalankululle ja pyöräilylle. Alikulun kautta ei kulkisi autoliikennettä.

Kadut ja liikenne -yksikön vastine hulevesiin

Ellinsuon hulevesien käsittelyalueen vesipeili on hyvin pieni normaalissa tilanteessa. Kyseessä on ensisijaisesti viivytysrakenne, jolloin vedelle varataan varastointitilaa rankkasateiden ajaksi, jotta vesi voidaan purkaa hitaasti useamman tunnin kuluessa eteenpäin. Alueen on tarkoitus olla muuan ajan kasvipeitteinen. Eli pääosan ajasta ns. allas suurimmalta osalta kuivillaan. Hulevesien käsittelyalueen toteutus, katujen korkotasot sekä reittien risteämät olemassa olevan ojaverkoston kanssa tarkentuvat katujen rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kaavoituksen vastine tontteihin ja rakentamiseen



AO-tontit ovat pieniä kaupunkimaisia tontteja, joiden pinta-ala on noin 520 m²–730 m². Tontit on suunniteltu niin, että lumen siirto ja säilöminen onnistuvat. Myös yhtiömuotoisten AP-tonttien osalta on jätetty tilaa lumelle. Lisäksi kaavakartalla esitetty peittoprosenttimääräys ohjaa, ettei tontti voi täytyä pelkällä rakentamisella, vaan että tilaa on myös muille toiminnoille.

Jos asemakaavahanke etenee sujuvasti ja asemakaava saa lainvoiman, niin katujen rakennussuunnitelmat tulisivat nähtäville kevään 2025 aikana. Jos katujen rakennussuunnittelu saisi tuolloin lainvoiman, alueen rakentaminen alkaisi 2026. Maankäytön toteuttamishjelma määrittelee tonttien luovutusaikataulun. Paalutus on todennäköisin ratkaisu perustamiselle. Asemakaavatyön aikana ei ole suunniteltu rakentamisen aikaista raskaan liikenteen kulkua alueelle.

Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

Lausunto koskee arvokkaita maisema-alueita ja rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai maisema-alueita. Alueelle sijoittuu yksi maakunnallisesti arvokas kohde, *Knuutinkangas*, joka on vanha hirttopaikka. Lähialueelle sijoittuvat maakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet: *Maikkulan raitti*, *Maikkulan keskusta* sekä *Kaukovainion moderni metsälähiö*. Suunnittelualueen koillispuolelle, Oulujoen varteen, sijoittuu maakunnallisesti arvokas maisema-alue, *Oulujoen suun kulttuurimaisema*.

Kaavamuutoksen vaikutukset alueelle ovat suuret. Alue tiivistyy ja urbanisoituu, kun pelto- ja metsäalueita otetaan rakennuskäyttöön. Vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksessa riittävällä tavalla. Kaavoitettavista alueista on esitetty myös viitesuunnitelmat. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin tai maisema-alueisiin.

Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon rakennetusta kulttuuriympäristöstä

Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavan sisältöön.

Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö

Pohjois-Pohjanmaan museon luonnosvaiheen lausunnossa (5.10.2023) esille tuoma ennestään tuntematon muinaisjäännös on täydennetty kaavaehdotukseen. Tämä Knuutilan Ellinsuon alueelta kaavaprosessin aikana todettu muinaismuistolain (295/1963) tarkoittama kiinteä muinaisjäännös *Talonpojankangas* (1000049397) on merkitty kaavakartalle sm-osa-aluemerkinnällä. Kohde sijoittuu pääkäyttötarkoitukseltaan suojaviheralueeksi (EV) ja lähivirkistysalueeksi (VL) osoitettujen alueiden rajalla. Aluerajauksesta jää etäisyyttä omakotitalojen erillisalueeseen (AO) ja ohjeellisiin ulkoilureitteihin lähimmillään noin parikymmentä metriä.

Kaavaselostuksessa alueen muinaisjäännöstilanne esitellään kohdassa 3.1.3. Muinaisjäännöksen tietoihin tulee ennen kohteen muinaisjäännöstunnusta ja kohteen tyyppiä lisätä myös kohteen nimi *Talonpojankangas*. Arvioitaessa kaavan vaikutuksia on kohdassa 5.6.4 todettu kaavaan merkitsemisen edistävän arkeologisten kohteiden tunnettavuutta ja säilymistä. Kaavassa



muinaisjäännöksen suojelua on edistetty jättämällä alue muuttuvan maankäytön ulkopuolelle osana edellä mainittuja pääkäyttöalueita, jotka edistävät muinaisjäännöksen säilymistä.

Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon arkeologisesta kulttuuriperinnöstä

Kaavoittaja lisää muinaisjäännöksen nimen asemakaavan selostukseen.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että pistoteiden päiden kääntöympyröiden kääntösäde on riittävä myös raskaille pelastusajoneuvoille. Teiden tulee mahdollistaa pelastustoiminnan tehtävien hoito.

Kaavas suunnittelussa on huomioitava, että alueelle rakennetaan riittävä määrä pelastuslaitoksen käyttöön soveltuvia vedenottoaikoja (paloposti tai palovesiasema).

Em. asiat huomioiden pelastuslain asettamat vaatimukset alueen saavutettavuuden ja pelastustoiminnan mahdollistamiseksi toteutuvat. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon

Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheita muutoksia asemakaavan sisältöön.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Kaavaehdotus toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa, jossa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaista aluetta (AP) ja virkistysaluetta (V). Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu ulkoilun sekä jalankulun ja pyöräilyn merkintöjä. Kaavahanke edistää kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteita.

Kaavahankkeen luontoselvitykset on tehty useassa eri vaiheessa ja erilaisilla aihe- ja aluerajauksilla vuosina 2020–2024, minkä vuoksi kokonaisuuden ja selvitysten riittävyyden hahmottaminen on työlästä. ELY-keskus on luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa v. 2023 kiinnittänyt huomiota silloin havaitsemiinsa puutteisiin.

Ellinsuon lisäselvitysalueiden luonto- ja maisemaselvityksessä (2.11.2023) havaittiin kasvustona rauhoitettua lehtopalsamia Knuutilankankaanpuistosta polun varresta. Raportin tietojen perusteella on mahdollista, että esiintymä on luonnonvaraista alkuperää, tai ainakaan tätä ei voida tietojen perusteella sulkea pois. Esiintymä sijoittuu kaavaehdotuksen suojaviheralueelle (EV) luo-merkinnällä osoitetulle alueelle. Luo-merkintään ei sisälly erikseen kaavamääräystä, joka turvaisi lehtopalsamiesiintymän. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan luo-merkintään tulee liittää kaavamääräys, joka turvaa lehtopalsamiesiintymän ja muiden luo-alueen arvojen säilymisen. Puistoalueita ja suojaviheralueita koskevat yleismääräykset eivät ole tässä suhteessa riittäviä.



Vuoden 2023 ja 2024 linnustoselvityksissä havaittiin hömötiaisparin pesintä Knuutilankankaanpuiston kaakkoislaidalla lähellä sähköasemaa. Pesimäalue sijaitsee kaavaehdotuksessa suojaviheralueella (EV), mutta jää luo-alueen ulkopuolelle. ELY-keskus katsoo, etteivät EV-aluetta koskevat kaavamääräykset ole riittävät erittäin uhanalaisen hömötiaisen pesimäympäristön turvaamiseksi. Luo-aluetta suositellaan laajennettavaksi sähköasemalle asti, ja luo-merkintään tulisi liittää metsänkäsittelyä koskeva kaavamääräys, joka turvaisi myös hömötiaisten pesintäolosuhteiden säilymisen. Oulun yliopistossa tehtävän hömötiaisia ja muita metsätiaisia koskevan tutkimuksen kautta riittävä tietopohja kaavamääräyksen laatimiseksi on olemassa.

Viitasammakkokartoituksen osalta vuoden 2023 selvitys oli ylimalkainen, mutta toinen havaintokerroista osui kuitenkin viitasammakon kutuaikaan, eikä myöskään viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi erityisen hyvin soveltuvaa kosteikkoympäristöä havaittu selvityksessä. Näiltä osin tarkastelua voidaan pitää jotakuinkin riittävänä.

Lepakkoselvitys v. 2024 on asianmukainen, ja tärkeimmät tunnistetut pohjanlepakon ruokailuympäristöt sähköaseman ympäristössä säilyvät kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa. ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaa varten on laadittu erillinen vaikutusarviointi linnuston ja pohjanlepakon osalta. Uhanalaisten ja huomionarvoisten kasvilajeihin ja luontotyyppeihin kohdistuvien vaikutusten arviointi puuttuu, mitä tulisi täydentää kaavaselostukseen.

Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue

Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue näkee tärkeänä, että kaavatyön yhteydessä on tutkittu alikulun mahdollisuutta Kainuutien (vt 22) ali, joka yhdistäisi Ellinsuon kaava-alueen ja kuntoradan Hiironen alueen kanssa. Kaavaselostuksen mukaan alikulku todettiin kaavatyössä toteuttamiskelpoiseksi ja sen suunnittelua on mahdollista edistää jatkosuunnittelun yhteydessä. Hiironen alueen puolen suunnitteluratkaisua tullaan tarkentamaan alueen asemakaavatyön yhteydessä. Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen mielestä on tärkeää, että alikulun tarve on tunnistettu ja asiaa tarkastellaan tarkemmin jatkosuunnittelussa, erityisesti jos maankäyttö kehittyy myös valtatie länsipuolella tulevaisuudessa.

Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue pitää tärkeänä, että alueen suunnittelussa ja kaavamääräyksissä on huomioitu Kainuuntieltä kantautuva melu. Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue huomauttaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä tarvittaessa omalla kustannuksellaan tarkemmat melumittaukset ja suunnitella tulosten pohjalta mahdollisesti tarvittavat melusuojaukset. ELY-keskus ei ota kantaa siihen, miten melusuojaus toteutetaan, vaan kiinteistön omistajan on keskusteltava asiasta kaupungin rakennusvalvonnan kanssa. ELY-keskus ei osallistu yksittäisten kiinteistöjen osalta melumittauksen eikä melusuojausten kustannuksiin tai toteuttamiseen. Mahdollinen meluaita tai melusuojarakenne tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan maantien suoja-alueen ulkopuolelle.



Kaavoituksen vastine Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle

Lausunnon perusteella luo-alueen kaavamerkinnän selitettä (luo-10) on tarkennettu, ja kaavakartalla luo-aluetta on laajennettu sähköasemalle asti. Asemakaavan selostukseen on lisätty otsikko ”5.3.3 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue”, jossa annetaan ohjeita luo-alueen käsittelystä ja hoidosta. Luo-alueen hoito-ohjeilla tuetaan lehtopalsamiesiintymän ja muiden luo-alueen arvojen säilymistä. Kyseiset selostuksen ohjeet kattavat myös luo-alueen metsänkäsittelyn, joka puolestaan tulee hömötiaisten pesintäolosuhteiden säilymistä. Asemakaavan selostusta on täydennetty uhanalaisiin ja huomionarvoisiin kasvilajeihin ja luontotyypppeihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnilla.

Digita Oy

Digita Oy on kaavatyön aiemmissa vaiheissa lausunut uuden tukiasemamaston tarpeesta alueelle. Kaavaehdotuksen emt-alue soveltuu sen käyttötarkoitukseen sijaintinsa puolesta. Emt-alue on radioteknisesti ja muun maankäytön kannalta sijoitettu asianmukaisesti kaavamuuotosalueelle.

Kaavoituksen vastine Digita Oy:n lausuntoon

Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavan sisältöön.

Tukes

Tukesilla ei ole lausuttavaa tai lisättävää aiempien kaavavaiheiden aikana annettuihin lausuntoihin koskien Ellinsuon 564–2548 kaavaehdotusta.

Kaavoituksen vastine Tukesin lausuntoon

Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavan sisältöön.

Yksityishenkilö 1

Muistutus koskee asemakaava-alueen ulkopuolisen alueen hulevesiongelmia. Muistutuksen jättäjä on huolissaan talonsa kastumisesta rankkasateiden aikana. Hän kysyy, miten alueen hulevesiongelmia huomioidaan Ellintien ja Sinkkivälkkeentien välisen pyörätien toteutuksessa.

Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 1 muistutukseen

Muistutuksessa otettiin kantaa Knuutilankankaantien nykytilanteeseen ja sen hulevesiongelmiiin. Knuutilankankaantie ei kuulu kaava-alueeseen, mutta muistutus on välitetty Oulun kaupungin kadut ja liikenne -yksikköön. Ellinsuon uuden asuinalueen liittyminen olemassa olevaan katuverkostoon on tarkasteltu asemakaavan liikenne- ja meluselvityksessä, jossa Sinkkivälkkeentien ja Ellintien väliselle Knuutilankankaantien osuudelle on esitetty yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, jonka mitoitust ja toteutus tutkitaan tarkemmin katujen rakennussuunnitteluvaiheessa.

Knuutilankankaalla on rakennusajalleen tyypilliset hulevesijärjestelyt. Nykyisinkin hulevesiputket mitoitetaan niin, että ne tulvivat rankkasateilla. Sellaisia putkia ei ole mahdollista eikä tarkoituksen mukaista tehdä, että kaikki vesi niihin aina mahtuisi. Rankkasadetilanteessa on olennaista, että on olemassa turvallinen tulvareitti, jota pitkin vedet pääsevät eteenpäin.



Uusien alueiden kuivatus toteutetaan omia rakennettavilla järjestelmillä viivytsratkaisuihin, eikä niissä turvauduta nykyisten alueiden kuivatusjärjestelmiin. Uuden ja olemassa olevan rakennuskannan väliin jää avo-ojat. Ne myös vastaanottavat mahdolliset takapihojen kallistuksista johtuvat vedet, jos niitä ei ohjata hulevesiverkostoon.

Yksityishenkilö 2

Muistutus koskee hulevesien hallintaa, liikennejärjestelyitä ja kaupunkikuvaa. Muistutuksen jättäjän mukaan hulevesien poisto tontilta on ongelmallista. Hän pyytää huomioimaan suunnittelussa alueen alavuuden, kosteushaittojen torjunnan ja hulevesiviemäröinnin kapasiteetin.

Henkilö kuvaa Knuutilankankaantien liikennejärjestelyitä seuraavanlaisesti. Knuutilankankaantien varressa on koulu ja päiväkot, liikenne on vilkasta ja risteäviltä kaduilta karkikolmioitten poisto ei ole poistanut ylinopeuksia. Knuutilankankaantien länsipuolella on kevyenliikenteen väylä, mutta itäpuolelle ei ole. Koulun ja tarhaan kulku itäpuolelta on turvaton. Ainoa suojatie/korotus on Knuutilankankaantiella Maasälväntien risteyksessä. Knuutilankankaantien ylitys itäpuolelle Maikkulan baanalle saakka on turvaton koululaisten ylittämää.

Muistutuksen jättäjän mielestä kulku uudelle Ellinsuon alueelle tuo lisäongelmia Knuutilankankaantien liikenneturvallisuudelle, joten olisi hyvä pohtia vaihtoehtoisia kulkureittejä. Hän pohtii, voiko kulku Ellinsuon alueelle tulla Kajaanintieltä Talonpojankankaan ja Knuutilan alueiden välistä. Henkilö esittää, että Maikkulan baanalla ja Ellinsuon uudelle alueelle tapahtuva kulku on rakennettava eritasoon. Muistutuksen jättäjä kuvaa, että Maikkulan baana on jo nyt liian kapea vilkasliikenteiseksi väyläksi. Hän ehdottaa, että turvallisuuden lisäämiseksi baana tulee leventää Poikkimaantiestä Maikkulaan saakka leveämmäksi.

Henkilö esittää, että Maikkulan baanalla varten rakennettavan ulkoilureitin molemmille puolille voisi suunnitella puustovyöhykettä. Muistutuksen jättäjä ehdottaa ulkokuntosalia kuntoradan varten. Hän tuo esille, että Kainuuntien liikenteen meluhaitta tulee huomioida puuston ja mahdollisen äänivallin avulla. Henkilö esittää, että on rakennettava turvallinen ylitys Hirosenojaan, sillä nykyinen Kainuuntien sillan vieressä oleva silta on vaarallinen.

Henkilö esittää, että Ellinsuon uudelle alueelle tulisi suunnitella 1–2-kerroksisia pientaloja. Hänen mukaansa lähinnä pyörätietä olevaan asuinkiinteistöryhmiin tulee sallia vain yksikerroksisia rakennuksia. Hän tuo esille, että asuinkiinteistöt tulee sijoittaa riittävän etäälle sähköasemasta ja -linjoista. Muistutuksen jättäjä ei kannata puutarhapalstojen sijoittamista asuinalueen viereen. Hänen mukaansa puutarhapalstat tulee sijoittaa selkeästi erilleen asuinalueesta ja vedensaantimahdollisuus on varmistettava palstojen lähelle. Hän esittää puutarhapalstojen kunnostamista sähkölinjan alle jäävälle alueelle tai palstoista kokonaan luopumista.

Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 2 muistutukseen

Hulevesien hallinta

Knuutilankankaalla on rakennusajalleen tyypilliset hulevesijärjestelyt. Nykyisinkin hulevesiputket mitoitetaan niin, että ne tulvivat rankkasateilla. Sellaisia putkia ei ole mahdollista eikä tarkoituksen



mukaista tehdä, että kaikki vesi niihin aina mahtuisi. Rankkasadetilanteessa on olennaista, että on olemassa turvallinen tulvareitti, jota pitkin vedet pääsevät eteenpäin. Se voi aiheuttaa epämiellyttävyyttä mutta ei vaaraa.

Uusien alueiden kuivatus toteutetaan omia rakennettavilla järjestelmillä viivytysratkaisuihin, eikä niissä turvauduta nykyisten alueiden kuivatusjärjestelmiin. Uuden ja olemassa olevan rakennuskannan väliin jää avo-ojat. Ne myös vastaanottavat mahdolliset takapihojen kallistuksista johtuvat vedet, jos niitä ei ohjata hulevesiverkostoon.

Liikennejärjestelyt

Muistutuksessa toivotaan muuta kulkuyhteyttä kuin Knuutilankankaantie uudelle Ellinsuon alueelle. Kaavatyön aikana on pohdittu muitakin mahdollisuuksia yhdistää Ellinsuon alue katuinfraan. Alueen pinnanmuodot eivät sitä järkevästi mahdollista. Kainuuntieltä, joka on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen omistuksessa, ei saada ottaa liittymää asuinalueelle. Kajaanintieltä ei voida ottaa Ellinsuolle uutta katuliittymää, koska Maasälvanpuisto ja Knuutilankankaanpuisto muodostavat tärkeän viher- ja virkistysyhteyden. Tämä viheryhteys on merkitty Uuden Oulun yleiskaavaan sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaan (VILMO).

Palautteessa otettiin kantaa Knuutilankankaantien nykytilanteeseen ja sen liikenteellisiin ongelmiin. Knuutilankankaantie ei kuulu kaava-alueeseen, mutta palaute on välitetty Oulun kaupungin kadut ja liikenne -yksikköön, joka huomioi alueen haasteet viimeistään, kun alue tulee perusparannuksen piiriin. Toki nopeampiakin toimenpiteitä voidaan tutkia, olisiko mahdollista parantaa Knuutilankankaantien turvallisuutta pienin liikenneturvallisuustoimenpitein.

Muistutuksessa otettiin kantaa siihen, että Knuutilankankaantien loppuosuudelta puuttuu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Ellinsuon uuden asuinalueen liittyminen olemassa olevaan katuverkostoon on tarkasteltu asemakaavan liikenne- ja meluselvityksessä, jossa Sinkkivälkkeentien ja Ellintien väliselle Knuutilankankaantien osuudelle on esitetty yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, jonka mitoitus ja toteutus tutkitaan tarkemmin katujen rakennussuunnitteluvaiheessa. Lisäksi asemakaavan liikenne- ja meluselvityksessä on arvioitu, että Ellinsuon aiheuttama liikennemäärän muutos Knuutilankankaantielle on vähäinen, jolloin myös liikenteestä aiheutuvien haittojen lisääntyminen on vähäistä. Knuutilankankaantie välittää lisääntyvän liikennemäärän.

Palautteessa tuli myös esiin luode-kaakkoissuunnassa menevän yhdistetyn jalankulku ja pyörätien (ns. Maikkubaana) kapeus. Tarve väylän levittämiselle tunnistettu jo baanaverkkosuunnitelmassa, mutta sitä ei ole vielä ehditty toteuttaa. Kaavassa varaudutaan kyseisen väylän levittämiseen 6,6 m erotelluksi jalankulku- ja pyörätieväyläksi. Baanan ylitys Knuutilankankaantien kanssa on suunniteltu toteutettavaksi korotettuna. Vastaavalla tavalla on ratkaisu mm. Kembaanan Harjapuistontien ylitys. Harjapuistonkatu on huomattavasti vilkkaampi katu kuin Knuutilankankaantie, jolloin tiedetään, että ao. ylitysratkaisu toimii myös Ellinsuon ympäristössä.

Kaavatyön aikana on laadittu liikenne- ja meluselvitys. Kainuuntien meluhaitta on huomioitu Ellinsuon alueen kaavasuunnittelussa. Pientaloalueella uudet rakennukset on sijoitettu siten, että ne suojaavat uusia pihajärjestelmiä Kainuuntieltä kantautuvalta melulta. Kaavakartalla Kainuuntien



varteen on osoitettu suojaviheralueen merkintä (EV). Kainuuntien varren viheralueille ei sijoiteta kaavassa melulle herkkiä kohteita, kuten leikkipuistoja tai ulkokuntosalia. Kaavassa ei ole erikseen osoitettu ulkokuntosalia. Tarvittaessa ulkokuntosali voidaan toteuttaa myöhemmässä liikuntapalveluiden suunnittelussa ilman kaavamerkintää. Muistutuksessa tuotiin esille myös Hiironenon ylityksen turvattomuus. Hiironenon kohdalla tullaan tekemään turvallinen ylitysratkaisu kuntosatareitin rakennussuunnittelun yhteydessä.

Kaupunkikuva

Kaavoitus on saanut Säteilyturvakeskukselta lausunnon siitä, mikä on turvallinen etäisyys Ellinsuon uuden rakentamisen sijoittamiselle Oulunsuon sähköasemasta. Lausunnon mukaan sähköasema ei aiheuta haittaa Ellinsuon uudelle asumiselle, koska uudet rakennukset on osoitettu kaavan suunnitelmissa riittävän etäälle sähköasemasta.

Muistutuksessa toivottiin palstaviljelyn sijoittamista sähkölinjan alle. Palstaviljelylle osoitettavassa reitissä kannattaa hyödyntää asuintonteille rakennettavaa katuverkostoa, jottei palstaviljelylle tarvitsisi rakentamaa omaa erillistä katua. Sen vuoksi palstaviljelyä ei ole kaavassa sijoitettu erilleen uudesta asuinalueesta ja sen katuverkostosta. Kaavakartalla palstaviljelyalueen rp-merkintä on sijoitettu lähivirkistysalueen kaavamerkinnän (VL) päälle. Palstaviljelyalueen kaavamerkintä mahdollistaa palstaviljelyalueen toteuttamisen alueelle, muttei pakota siihen.

Kaavassa Ellinsuon asuinrakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi esitetään kahta kerrosta. Toteutuessaan kaava mahdollistaisi uuden rakentamisen kahteen kerrokseen, muttei pakottaisi siihen. Rakennuttajat voivat halutessaan rakentaa asunnot yhteen kerrokseen. Tällä kerroslukuratkaisulla on pyritty tuomaan joustavuutta alueen toteutukseen.

Yksityishenkilö 3

Muistutuksen jättäjä vastustaa Ellinsuon täydennysrakentamishanketta. Hänen mukaansa täydennysrakentamisen lähtökohtana on se, että alueelle muuttaa lisää asukkaita, jotta palvelut säilyvät tai tulee jopa uusia palveluita. Hän kuvaa, ettei Knuutilankankaalle ole tulossa uusia palveluita.

Yksityishenkilö nostaa esille Knuutilankankaantien kapeuden. Hän esittää tielinjauksen tutkimista Poikkimaantien kautta. Hän on huolissaan paalutuksen vaikutuksista olemassa olevaan rakennuskantaan. Muistutuksen jättäjän mukaan kaavamutosta ei tule hyväksyä, koska kulkuyhteydet alueelle eivät ole turvalliset ja alueen maaperä on rakentamiselle haasteellinen.

Kaavoituksen ja kadut ja liikenne -yksikön vastine yksityishenkilön 3 muistutukseen

Oulun kaupungissa kaavan käynnistämisestä tai keskeyttämisestä päättää yhdyskuntalautakunta. Alueen asemakaavoitusta jatketaan yhdyskuntalautakunnan antaman kaavoituksen käynnistämispäätöksen mukaisesti. Alueen kaavoitus perustuu maankäytön toteuttamisohjelmaan, jonka Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.1.2024 § 2.

Ellinsuon alue on kirjattu Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaan 2024–2028 täydennysrakentamisen kaavoituskohteena, jonka kaavoitus alkaa vuonna 2023. Oulun



maankäytön toteuttamisohjelman mukaan asuntorakentamisen painopiste on täydennysrakentamisessa. Maankäytön toteuttamisohjelma linjaa, että uudisrakentamisella pyritään kääntämään alueiden väestökehitys positiivisemmaksi ja turvaamaan alueiden palveluja.

Muistutuksessa otettiin kantaa Knuutilankankaantien nykytilanteeseen ja sen liikenteellisiin ongelmiin. Knuutilankankaantie ei kuulu kaava-alueeseen, mutta palaute on välitetty Oulun kaupungin kadut ja liikenne -yksikköön. Ellinsuon uuden asuinalueen liittyminen olemassa olevaan katuverkostoon on tarkasteltu asemakaavan liikenne- ja meluselvityksessä, jossa Sinkkivälkkeentien ja Ellintien väliselle Knuutilankankaantien osuudelle on esitetty yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, jonka mitoitusta ja toteutusta tutkitaan tarkemmin katujen rakennussuunnitteluvaiheessa. Lisäksi pitää muistaa, että Ellinsuon uusilla asukkailla on myös turvallinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys esimerkiksi alueen koululle Ellinpuiston kautta.

Muistutuksessa toivotaan muuta kulkuyhteyttä kuin Knuutilankankaantie uudelle Ellinsuon alueelle. Kaavatyön aikana on pohdittu muitakin mahdollisuuksia yhdistää Ellinsuon alue katuinfraan. Alueen pinnanmuodot eivät sitä järkevästi mahdollista. Kainuuntieltä, joka on Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen omistuksessa, ei saada ottaa liittymää asuinalueelle. Poikkimaantieltä ei voida ottaa Ellinsuolle uutta katuliittymää, koska Knuutilankankaanpuisto muodostaa tärkeän viher- ja virkistysyhteyden. Tämä viheryhteys on merkitty Uuden Oulun yleiskaavaan sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmaan (VILMO).

Kaavatyössä on tehty rakennettavuusselvitykset. Paaluttamisesta aiheutuneiden vahinkojen korvausvelvollisuudesta säädetään ympäristövahinkojen korvaamisesta annetussa laissa (737/1994). Kaupunki ei vastaa vahingosta, jossa se ei toiminnallaan ole vahingon aiheuttama osapuoli. Ympäristövahinkojen korvaamiseen sovelletaan vahingonkorvauslakia (412/1974).



Maikkulan täydennysrakentaminen

Ellinsuon laaja lapsivaikutusten arviointi

Päivitetty 25.10.2024



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**

OULU



1. Laaja lapsivaikutusten arviointi asemakaavahankkeessa

Asemakaavahankkeen aikana arvioidaan kaavan olennaisia vaikutuksia. Laaja lapsivaikutusten arviointi tehdään aina hankkeissa, joilla tunnistetaan olevan merkittäviä, suoria vaikutuksia lapsiin ryhmänä. Laaja lapsivaikutusten arviointi voidaan tehdä vaikutusten määrittämiseksi ja arvioimiseksi missä tahansa hankkeessa, jolla tunnistetaan olevan mahdollisia vaikutuksia lapsiin ryhmänä. Tilanteissa, joissa vaikutukset lapsiin ovat vähäisiä tai välillisiä, voidaan valita myös suppeampi lapsivaikutusten arviointi osana muuta kaavan vaikutustenarviointia.

Lapsivaikutusten arvioinnin eli LaVan tarkoitus on tunnistaa ja tarkemmin arvioida hankkeen vaikutuksia lapsiin ja lapsiperheisiin. Suunnitteluprosessin aikana tunnistettuja kielteisiä vaikutuksia pyritään hillitsemään tai poistamaan jatkosuunnittelussa. Lapsivaikutusten arviointia voidaan täydentää suunnittelun edetessä.

Arviointimenettely on käytössä Oulun kaupungin kaikilla toimialoilla kaupunginhallituksen linjauksen mukaisesti (KH 20.12.2021 § 417).

2. Kaavan valmistelija ja muut lapsivaikutusten arviointiin osallistuvat

Kaavoittaja laatii asemakaavan vaikutustenarvioinnit yhdessä tarpeellisten asiantuntijoiden kanssa. Lapsivaikutusten arvioinnin ovat laatineet Oulun kaupungin kaavoitusyksikön asemakaava-arkkitehti Eini Vasu ja kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara. Arviointiin on osallistunut myös kaavoitusarkkitehti Suvi Jänkälä. Arviointi on esitelty hankkeen ohjausryhmälle.

3. Hankkeen tiedot

Asemakaavan tavoite ja tarkoitus

Asemakaavan muutosalueena on Ellinsuon alue, joka sijaitsee Oulun kaupungissa Maikkulan suuralueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on suunnitella alueelle monipuolinen tarjonta erilaisia tontteja asuinrakentamiseen, tehokas ja toimiva katuverkko sekä kehittää viher- ja virkistysyhteyksiä. Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Maikkulan suuralue kuuluu Oulun maankäytön toteuttamishjelmaan 2024–2028 (MATO), jonka Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.1.2024 § 2. Ohjelman mukaan Oulun asuntorakentamisen painopiste on täydennysrakentamisessa, jolla ohjataan väestökehitystä positiiviseen suuntaan väestömäärältään pienenevissä lähiöissä ja keskuksissa. Tarkoituksena on, että Ellinsuon uudella asutuksella saadaan turvattua Maikkulan suuralueen palveluiden säilyminen MATO-ohjelman mukaisesti.

Kaavahankkeen aikataulu ja osallistumismenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.03.-17.04.2023 (Yhdltk 28.2.2023 § 95). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 14 palautetta. Kaavaluonnos oli nähtävillä 05.09.-05.10.2023 (Yhdltk 22.8.2023 § 369), johon saatiin 18 palautetta. Luonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin kaksi avointa tiedotus- ja keskustelutilaisuutta.

Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville loppuvuonna 2024, jolloin järjestetään yksi keskustelu- ja tiedotustilaisuus. Asemakaavan suunnittelua on ohjannut asemakaavoituksen ohjausryhmä. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Nykytilan kuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Knuutilan ja Maikkulan kaupunginosissa noin viiden kilometrin päässä Oulun kaupungin keskustasta. Alue rajautuu koillisessa



Kajaanintiehen, kaakossa Knuutilankankaanpuistoon, lounaassa Kainuuntiehen ja luoteessa Poikkimaantiehen. Kaavoitettava alue on pinta-alaltaan noin 30 ha. Alue on rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta, ja alueella sijaitsee palstaviljelyalue ja muinaisjäännös. Alueen kautta kulkee kävely- ja pyörätie sekä polkuja. Alueen lähiympäristössä on pientalovaltaista asumista, kouluja ja päiväkoteja sekä Oulunsuun sähköasema ja lämpökeskus.

Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotuksessa Ellinsuolle esitetään uutta asuinalueita, jonka rakennusoikeus on yhteensä noin 9500 k-m². Asuintontteja muodostuu 23 kpl, joista asuinpientaloille (AP) on osoitettu 6 tonttia ja erillispientaloille (AO ja AO-7) 17 tonttia. Alueelle tulee arviolta noin 55 uutta asuntoa ja noin 160 uutta asukasta.

Asemakaavan ehdotuksessa Knuutilankankaanpuiston ja Maasälvanpuiston lähivirkistysalueille on osoitettu uusi Knuutilan kuntorata. Knuutilankankaanpolulle on merkitty kävelyn ja pyöräilyn yhteys, joka mahdollistaa pyöräilyn pääreitit toteuttamisen alueelle. Palstaviljelyalueen paikkaa siirretään luoteeseen. Lisäksi kaavassa osoitetaan yhteysvaraus Kainuuntien ali lounaaseen Saunamaan alueelle.

4. Lapsivaikutusten arvioinnin tarve ja menetelmä

Tässä kaavahankkeessa on tehty laaja lapsivaikutusten arviointi. Arviointi tehdään, koska kaavalla on vaikutusta lapsiperheiden asumiseen. Lapsiin ja lapsiperheisiin kohdistuvien vaikutusten arviointia on tehty koko kaavaprosessin aikana, ja tämä raportti on koostettu kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavalla on tunnistettu olevan suoria vaikutuksia lasten ja lapsiperheiden asumiseen, lasten ja nuorten itsenäiseen liikkumiseen sekä lasten ja nuorten vapaa-aikaan. Kaavalla on tunnistettu olevan välillisiä vaikutuksia palveluiden saatavuuteen ja säilymiseen Maikkulan suuralueella.

Vaikutukset koskevat kaikkia lapsia ja lapsiperheitä, jotka asuvat asemakaavan vaikutusalueella. Vaikutukset koskevat myös suunnittelualueelle muuttavia lapsia ja lapsiperheitä. Vaikutukset koskevat myös lähikoulujen oppilaita, lähipäiväkotien lapsia sekä heidän huoltajiaan. Lisäksi vaikutukset koskevat pyöräilyn pääreitit ja maasto- ja kuntoreittien käyttäjiä sekä palstaviljelyalueen käyttäjiä.

Haavoittuvassa asemassa olevat lapset voivat olla mitä tahansa edellisistä, joita koskee lisäksi esimerkiksi perheen köyhyys, vammaisuus tai sairaus, vähemmistöön kuuluminen tai sijoitus kodin ulkopuolelle. Haavoittuvassa asemassa olevia lapsia voi asua suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä tai muuttaa uudelle asuinalueelle.

Arviointimenetelmä

Lapsivaikutuksia arvioidaan suhteessa Yleissopimukseen lapsen oikeuksista. Asemakaavoilla on tunnistettu olevan mahdollisesti vaikutuksia koskien seuraavia aihealueita ja artikloja:

- Lapsen hyvinvointi, vapaa-aika ja arki (LOS 26 art., 27 art., 31 art.)
- Huolenpito, suojaaminen ja turvallisuus (LOS 6 art., 16 art., 19 art., 33 art., 34 art., 36 art., 37 art.)
- Ihmissuhteet, identiteetti ja haavoittuva asema (LOS 2 art., 8 art., 14 art., 15 art., 9 art., 10 art., 22 art., 23 art., 30 art.)
- Terveys (LOS 24 art.)
- Koulutus ja varhaiskasvatus (28 art., 29 art.)

Arviointimenetelmä on laadittu Oulun kaupungin kaupunkiympäristöpalvelujen käyttöön ja perustuu Oulun kaupungin lapsivaikutustenarvioinnin malliin sekä Unicefin ja MLL:n lapsivaikutusten arviointityökaluihin ja aineistoihin.

Kuvaus tiedonkeruusta ja kuulemisista ml. lasten kuuleminen ja lasten näkemykset

Lapset ja nuoret ovat olleet kaavamuutoksessa tiedottamisen kohteena. Alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä kuuluu kaavan osallisiin. Kaavaluonnoksen tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista tiedotettiin erityisesti koulujen oppilaiden



vanhempia, jotta saataisiin lasten huoltajia paikalle. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettin Oulunsuussa Svaanin päiväkodilla kaksi kaavakävelyä päiväkodin neljä-viisivuotiaille päiväkotilaisille ja tämän jälkeen keskustelutilaisuus päiväkodin työntekijöille.

5. Asemakaavan lapsivaikutukset

Asemakaavan muutoksella on suoria vaikutuksia lapsiperheiden asumiseen. Kaava luo uutta asuintontitarjontaa maankäytön toteuttamishjelman tavoitteiden mukaisesti, jotta alueelle voi muuttaa uusia lapsiperheitä. Uudella asuinrakentamisella pyritään siihen, että lähialueen kouluille riittää vielä tulevaisuudessakin oppilaita. Näin ollen asemakaavalla on välillisiä vaikutuksia palveluiden saatavuuteen ja säilymiseen Maikkulan suuralueella.

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta lasten ja nuorten itsenäiseen liikkumiseen. Kaava mahdollistaa pyöräilyn pääreitin rakentamisen alueelle. Kaava-alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tukeutuvat pyöräilyn pääreittiin, mikä tukee lasten ja nuorten itsenäistä liikkumista kävellen ja pyöräillen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että Knuutilankankaantien ja pyöräilyn pääreitin risteys saadaan toteutettua turvallisesti.

Kaava-alueelle osoitetaan uutta katuverkkoa, jossa kävelyn ja pyöräilyn väylä on erotettu Knuutilankankaantiestä. Kaavalla mahdollistetaan alikulun rakentaminen Kainuuntien ali Saunamaan alueelle, mikä voi monipuolistaa liikkumisen mahdollisuuksia. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota, ettei Kainuuntien ympäristö houkuttele lapsia tiealueelle.

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta lasten ja nuorten vapaa-aikaan. Kaavassa alueelle osoitetaan uusi valaistu kuntorata, jolla voi kesäaikaan kävellä ja pyöräillä. Talviaikaan kuntorata toimii puolestaan hiihtolatuna. Kuntorata täydentää alueen

liikuntapalveluita, ja sitä voivat käyttää kaikki perheet varallisuudesta riippumatta. Virkistysalueiden pinta-ala pienenee nykyisestä, mutta toisaalta mahdollisuudet monipuoliseen vapaa-ajan liikkumiseen kasvavat.

Kaavalla mahdollistetaan palstaviljelytoiminnan jatkuminen alueella. Kaavassa palstaviljely on sijoitettu näkyvälle paikalle Knuutilankankaanpolun varteen, jossa kulkee ihmisiä. Palstaviljelyalue ja kuntorata eivät välttämättä ole fyysisesti esteettömiä ympäristöjä.

Yhteenveto ja kokonaisarvio

Kaiken kaikkiaan asemakaavan merkittävimmät suorat vaikutukset koskevat lapsiperheiden asumista. Kaavalla on myös merkittäviä suoria vaikutuksia lasten ja nuorten itsenäiseen liikkumiseen ja vapaa-aikaan. Asemakaavan merkittävimmät välilliset vaikutukset koskevat palveluiden saatavuutta ja säilymistä Maikkulan suuralueella.

6. Johtopäätös ja suositus jatkotoimenpiteiksi

Kokonaisarvion perusteella asemakaavan tunnistetut vaikutukset lapsiin ja perheisiin ovat hyväksyttäviä suhteessa asemakaavan tavoitteisiin. Suosituksena on, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota Knuutilankankaantien ja pyöräilyn pääreitin risteysalueeseen, jotta se saadaan toteutettua turvallisena. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota Kainuuntien ympäristöön, jottei sen tiealue houkuttele lapsia. Oulun kaupungissa katualueiden suunnittelusta vastaa kadut ja liikenne -yksikkö, jolta on ollut edustus asemakaavan ohjausryhmässä koko kaavahankkeen ajan.

Maikkulan täydennysrakentaminen luontovaikutusten arviointi

23.9.2024

Sisällys

1 TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT	2
2 LÄHTÖAINEISTO	3
3 ALUEEN NYKYTILA	4
3.1 Lepakot	4
3.2 Linnusto	5
4 POHJANLEPAKKOON KOHDISTUVIEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	5
6 SUOSITUKSIA KOHTEIDEN MONIMUOTOISUUDEN TUKEMISEKSI	9
LÄHTEET	10

1 TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT

Työn tavoitteena on arvioida asemakaavan toteutumisen vaikutuksia suhteessa alueen nykytilaan. Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien länsipuolen käsittävän kaavasuunnittelualuekokonaisuuden ja sen lähiympäristön luontoarvojen merkittävyyden tarkastelu toteutettiin Mäkelän ja Salon (2023) esittämien linjausten mukaisesti. Vaikutusten arviointi perustuu kokemuseräiseen arvioon lajeille sopivista elinympäristöistä sekä kohteessa maastotöiden yhteydessä tehtyihin havaintoihin. Varsinaista tutkimustietoon perustuvaa aineistoa elinympäristön muutosten vaikutuksista linnustoon on tässä arviossa käytetty vain erittäin uhanalaisen hömötiaisen kohdalla (Kumpula ym. 2023).

Vaikutusten arvioinnin lepakoiden osalta on tehnyt FT Panu Välimäki Albus Luontopalvelut Oy:stä. Linnustovaikutusten arvioinnin on tehnyt FT Esa Aalto Aallokas Oy:stä. A-Insinöörit Oy:ssä työtä on koordinoanut Jonna Varrio hortonomi AMK.

Tilaaajan yhteyshenkilönä on toiminut maisema-arkkitehti Veera Sanaksenaho Oulun kaupungin kaavoituksesta. Työtä on ohjannut lisäksi kaavoitusarkkitehti Eini Vasu ja suunnittelubiologi Sari Ylitulkkila asemakaavoituksesta.

2 LÄHTÖAINEISTO

Luonto- ja maisemavaikutusten arviointi on laadittu Maikkulan täydennysrakentamisen asemakaavaluonnoksen (564–2548) aikana laadittuun selvitys- ja suunnitelma-aineistoon pohjautuen. Käytettävissä oleva aineisto on ollut:

- Maikkulan Ellinsuon luonto- ja maisemaselvitys 2020
- Svaaninsuon linnustoseelvitys 2022
- Ellinsuon linnusto- ja viitasammakkoselvityksen täydennys 2023
- Maikkulan täydennysrakentamisen pesimälinnustoseelvityksen täydennys 2024
- Ellinsuon viitesuunnitelma 1–3500 29.11.2023
- Ellinsuo viitesuunnitelma 29.11.2023
- Ellinsuo asemapiirustus 27.2.2024
- Maikkulantien varsi viitesuunnitelma 5.12.2023
- Svaaninsuo alueleikkaus 15.2.2024
- Svaaninsuo viitesuunnitelma 15.2.2024



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueet ilmakuvassa. Oulun karttapalvelu.

3 ALUEEN NYKYTILA

3.1 Lepakot

Oulun kaupunki on käynnistänyt Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien varren alueilla asemakaavamuutoksen. Muutoksen tavoitteena on osoittaa täydentävää asuinrakentamista sekä kehittää virkistysalueita ja kuntorataverkostoa riittävät viheryhteydet säilyttäen.

Svaaninsuon metsäisen ja rakentamattoman kaavamuutosalueen pinta-ala on 7,8 ha. Alue on aiemmin todettu tärkeäksi kaupungin viherverkostojen ja niiden yhtenäisyyden kannalta. Ellinsuon kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 24 ha. Kaavamuutosalue on rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta. Suunnittelualueen sisäpuolelle sijoittuu Oulunsuun sähköasema, mikä on alueen viitesuunnitelmassa rajattu kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Maikkulantien varren kaavamuutosalueen pinta-ala on 4,3 ha. Kaavamuutosalue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueen pohjoisosan umpeen kasvaneen aiemman kentän alueella metsä on muuta aluetta nuorempaa.

Suunnittelualueen lähiympäristöstä tunnetaan vanhastaan EU:n luontodirektiivin (1992/43/ETY) liitteen IV(a) lajeihin lukeutuvan pohjanlepakon mahdollinen esiintymä. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien esiintymis-, lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä kulkureittien hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain (LSL 5.1.2023/9) mukaan kiellettyä. Kaavoitustyön edellyttämän luontoselvityksen yhteydessä laji havaittiin vuonna 2020 Ellinsuon suunnittelualueelta (Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen Oy 2020). Kaavamuutosalueiden aiempia lepakkoinventointeja täydennettiin Suomen Lepakkotieteellinen yhdistys ry:n laatimien kartoitusohjeiden (SLTY 2023) mukaisesti vuonna 2024 (A-insinöörit Oy 2024). Lepakoille tärkeiden alueiden määrittämisessä ja rajaamisessa sovellettiin SLTY:n laatimaa luokittelua [Luokka I: lisääntymis- ja levähdyspaikka (heikentäminen luonnonsuojelulaissa kielletty); Luokka II: tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti (EUROBATS-sopimuksen mukaisesti maankäytössä huomioitava lepakkoalue); Luokka III: muu lepakoiden käyttämä alue (maankäytössä mahdollisuuksien mukaan huomioitava lepakkoalue)].

Maikkulantien länsipuolen osakohteella (Talonpojanpuisto) tai sen lähiympäristössä ei ole tunnistettavissa pohjanlepakolle soveltuvia pesä-, lepo- tai ruokailupaikkoja eikä laji tiettävästi esiinny kohteella. Suunnittelualueen Ellinsuon ja Svaaninsuon osa-alueet muodostavat havaintojen perusteella yhdessä alueellisesti merkittävän pohjanlepakon esiintymisaluekokonaisuuden. Ellinsuon lähiympäristössä on viisi pohjanlepakon aktiivikäytössä olevaa ruokailualueita, joista kolme sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolisen Oulunsuun sähköaseman kaakkois- ja kaksi aseman luoteispuolelle Kaupunginojaa seuraavaan kuusimetsään. Ruokailualueiden välillä on lepakoiden aktiivisesti käyttämiä siirtymäreittejä. Ellinsuon pohjanlepakoiden potentiaalisimmat pesä- ja päivälepopaikat sijoittuvat Oulunsuun sähköaseman rakennuksiin. Svaaninsuon lähiympäristössä on kaksi pohjanlepakon aktiivikäytössä olevaa ruokailualueita, joista toinen sijoittuu varsinaiselle kaavamuutosalueelle ja toinen Kaupunginojan ja Svaaninsuon nykyisen pientaloalueen väliselle avoimelle / puoliavoimelle vihervyöhykkeelle. Svaaninsuon lepakot käyttävät alueen laidasta Lämsänjärven suuntaan jatkuvaa mäntyvaltaista metsäkaistaletta siirtymäreittinään.

3.2 Linnusto

Viitesuunnitelmissa suunnitellaan puistometsiin, niitylle ja pienviljelyalueelle sijoittuvaa pientalovaltaista täydennysrakentamista. Osa Ellinsuon laajemmasta metsäalueesta olisi jäämässä metsäiseksi vihervyöhykkeeksi. Metsiä on tähän asti hoidettu harvennuksin puistometsinä. Tässä arvioissa tarkasteltavan nykytilan oletuksena on, että metsiä hoidettaisiin edelleen harvennuksin, ja viljelyalue pysyisi nykyisessä käytössään.

Viitesuunnitelmien toteutuminen vähentäisi metsien pinta-alaa suunnittelualueella noin puoleen nykyisestä, millä olisi väistämättä vaikutusta myös alueen pesimälintuihin. Niitty ja pienviljelyalue katoaisivat kokonaan. Tässä vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana käytetty linnuston nykytilan kuvaus perustuu vuosina 2022, 2023 ja 2024 kahden käyntikerran kartoituslaskentana tehtyihin linnustoselvityksiin (Aalto 2022, 2023 ja 2024).

Alueen linnusto on sekoitus metsien ja pihamaiden lintuja. Linnustoselvityksissä kaavamuutosalueella havaittuja uhanlaisia lajeja ovat erittäin uhanalaiset hömötiainen ja viherpeippo. Pääosa hömötiaisen pesimämetsästä on rakennettavaksi suunnitellun alueen ulkopuolella. Silmälläpidettävistä lajeista alueella esiintyvät valkoviklo, käenpiika, västäräkki, närhi, harakka ja punavarpuen.

4 POHJANLEPAKKOON KOHDISTUVIEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelualueen Ellinsuon ja Svaaninsuon osa-alueet muodostavat havaintojen perusteella yhdessä alueellisesti merkittävän EU:n luontodirektiivin (1992/43/ETY) liitteessä IV(a) mainitun pohjanlepakon esiintymisaluekokonaisuuden. Luontoarvojen merkittävyyden tarkastelussa lainsäädännöllä turvattavien kohteiden ryhmään sisältyvät poikkeuksetta huomioitavat lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä vähintään yksityiskohtaisessa suunnittelussa huomioitavat tärkeät kulkuyhteydet ja siirtymäreitit (Arvoluokka I), joiden säilyminen on turvattava (Mäkelä & Salo 2023). Lisäksi lepakkojen ruokailupaikat, kuten myös paikallisesti tärkeät siirtymäreitit, sisältyvät vähintään yksityiskohtaisessa suunnittelussa huomioitaviin paikallisesti tärkeisiin kohteisiin (Arvoluokka II) (Mäkelä & Salo 2023).

Suunnittelualueen pohjanleppakoyhteisön näkökulmasta Maikkulantien länsipuoleiset Maikkulan ja Raksilan välisen kevyenliikenteen väylän idänpuoleiset osa-alueet (kerros- ja rivitaloasumiselle varattu Talonpojanpuisto sekä sen luoteenpuoleinen Talonpojankankaan ja Knuutilan välinen metsäkaista) näyttäytyvät merkityksettömiltä, minkä perusteella pohjanlepakko ei aiheuta rajoitteita näiden osa-alueiden kaavasunnittelulle.

Ellinsuon peltoalueen eteläpuolinen Talonpojankangas, Oulunsuun sähköaseman alue sekä sen luoteispuolelle sijoittuva metsäkuvio muodostavat pohjanlepakon näkökulmasta suunnittelualueen merkittävimmän esiintymisaluekokonaisuuden (Arvoluokka 1–2). Ellinsuon alueen viitesuunnitelman mukaiselle kaavamuutosalueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuu vähintään viisi erillistä pohjanlepakon käyttämää ruokailualueita (Arvoluokka 2) sekä ruokailualueiden välinen Ellinsuon peltoalueen etelälaitaa, sähköaseman koillislaitaa ja siitä luoteen suuntaan Kaupunginojaan laskevaa

suurempaa ojaa seuraava siirtymäreitti (Arvoluokka 1). Alueen todennäköisin paikallisten pohjanlepakoiden käyttämä lepo- ja lisääntymispaikka (Oulunsuon sähköasema; Arvoluokka 1) on rajattu viitesuunnitelmassa kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Vastaavasti sähköaseman luoteispuoleisen, ja tästä Kaupunginojaa luoteensuuntaan jatkuvan metsäkuvion alueelle ei ole osoitettu muutostarpeita. Kaavasuunnitelmassa esitetty Ellinsuon pientalojen ja omakotitalojen muodostama asuinalue tulee toteutuessaan katkaisemaan pohjanlepakon käyttämän Ellinsuon etelälaitaa seuraavan ruokailualueiden välisen siirtymäreitin ja hävittämään Ellinsuon etelälaitaan sijoittuvan ruokailualuekuvion. Viitesuunnitelmassa Ellinsuon pien- ja omakotitaloalueen länsi- ja etelälaitaan säästettäväksi merkitty metsäinen vihervyöhyke tarjoaa lepakoille vaihtoehdoisen siirtymäreitin idän- ja kaakonsuuntaan, minkä perusteella nykyisen siirtymäreitin katkeaminen on tulkittavissa merkityksettömäksi. Kaavan toteuttamisen tuottama Ellinsuon etelälaidan ruokailualueen menettäminen heijastuu lepakkoyhteiskunnan näkökulmasta vähintään lievänä haitallisena vaikutuksena. Toisaalta Ellinsuon kaavasuunnittelualue ja sen lähiympäristö sisältävät jo nykyisellään useampia kaavamuutoksen haitallisten vaikutuksen ulkopuolelle jääviä pohjanlepakon ruokailualueita, minkä lisäksi suunnitelmassa asuinalueita rajaavan metsäisen vihervyöhykkeen läpi kulkevaksi esitetty Knuutilan kuntorata tuottaa pieniä puustoisten alueiden suojaisia aukkoja suosivalle pohjanlepakolle mahdollisesti soveltuvia korvaavia ruokailualueita.

Svaaninsuon kaavasuunnittelualueelle ei sijoitu lepakoille merkityksellisiä päivälepo- ja lisääntymispaikkoja, mistä huolimatta alue muodostaa itsessään, tai vähintään edellä käsitellyn Ellinsuon ympäristön kanssa yhdessä, pohjanlepakon näkökulmasta merkittävän kokonaisuuden (Arvoluokka 2). Svaaninsuon kaavamuutosalueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuu kaksi pohjanlepakon käyttämää ruokailualueita (Arvoluokka 2) sekä ruokailualueilta metsäkangasta myöten idän suuntaan kohti Lämsänjärveä johtava siirtymäreitti (Arvoluokka 1). Svaaninsuon kaavasuunnitelman toteuttaminen tulee rajaamaan Lämsänjärven suuntaan jatkuvan siirtymäreitin kaavamuutosalueen etelä- ja itälaitaan, mutta ei muuta jo nykytilanteessa suunnittelualueen koillisosassa ja siitä eteenpäin kapeana mäntymetsäjaksona jatkuvan siirtymäreitin laajuutta kauttaaltaan. Tässä yhteydessä todetun siirtymäreitin lisäksi Svaaninsuon kaavamuutosalueen eteläpuolelta johtaa edellä käsiteltyä siirtymäreittiä leveämpi ja pohjanlepakoiden siirtymäreitiksi soveltuva puustokuvio Lämsänjärven suuntaan. Svaaninsuon viitesuunnitelman mukaiselle kerrostalo-, rivitalo- ja palveluasumisalueen sisälle suunnitellun Svaaninpuiston alueelle sijoittuva pohjanlepakon ruokailualue tulee häviämään kaavan toteuttamisen yhteydessä. Aktiivisen ruokailualueen menettäminen heijastuu alueen pohjanlepakkoyhteisöön vähintään lievänä haitallisena vaikutuksena. Toisaalta pohjanlepakoiden kaavamuutosalueen ulkopuolinen ruokailualue sijoittuu muutosalueella todetun ruokailualueen välittömään läheisyyteen, minkä lisäksi nykyiset ruokailualueet ja niitä yhdistävä joutomaakuvio on tulkittavissa yhtenä kokonaisuutena pohjanlepakolle soveltuvaksi n. 500 metrin pituiseksi, pinta-alaltaan n. 1,8 hehtaarin ruokailualueeksi. Tällä katsannolla kaavan toteuttaminen johtaa korkeintaan n. 50 % menetykseen pohjanlepakolle soveltuvan paikallisen ruokailualueen pinta-alassa.

Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien länsilaitaan sijoittuvan inventointialueen lepakkoyhteisöön ei tulkita kohdistuvan yhdessä ko. alueen kaavoituksen kanssa heijastuvia yhdysvaikutuksia. Suunnittelualueen eteläpuolisen Kainuuntien eteläpuolelle on suunnitteilla Saunamaan

urheilukeskus (564-2489). Urheilukeskuksen toteuttaminen ei pohjanlepakkoyhteisön näkökulmasta heikennä tässä yhteydessä inventoidun alueen saavutettavuutta. Pohjanlepakkoiden kulkukäytävinä suosimaa metsää sijoittuu kauttaaltaan Kainuuntien eteläpuoliselle alueelle ja Kaupunginojan varteen Saunamaan kaavas suunnitelman etenemisestä huolimatta.

5 LINNUSTOVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Täydennysrakentaminen vähentäisi metsälintujen elinympäristöjä selvästi nykyisestä, mutta suurin osa metsälajistosta säilyisi metsäisillä lähivirkistysalueilla. Pellonreunan lajisto mahdollisesti kärsisi eniten, sillä tämä ympäristö katoaisi kokonaan. Muutamat ihmisen seurana viihtyvät lintulajit saattaisivat jopa hieman hyötyä lisärakentamisesta.

Suunnitelman toteutumisen myötä arvioidaan metsissä pesivien lintujen parimäärien vähenevän selvästi nykyisestä, mutta runsaimmat lajit tuskin häviäisivät alueelta kokonaan. Yksinkertaisesti metsäpinta-alan pieneneminen vähentäisi metsälajeille sopivien reviirien lukumäärää. Erittäin uhanalaisen hömötiaisen pesimäpaikka on rakennettavaksi suunnitellun alueen ulkopuolella, mutta metsän pieneneminen kuitenkin heikentäisi myös hömötiaisen reviirin laatua. Ihmisen seuralaisena viihtyviin lajeihin kuten erittäin uhanalaiseen viherpeippoon ei rakentamisella todennäköisesti ole merkittävää vaikutusta. Ellinsuon ojan varressa pesivät valkoviklo ja sinisorsat luultavasti häviäisivät alueen linnustosta kuten myös viljelyaluetta ravinnonhankinnassaan käyttävät närhi ja keltasirkku.

Mahdollisesti runsastuvia pesimälajeja voisivat olla esimerkiksi pihamailla ruokailevat linnut kuten västäräkki ja pikkusarpunen. Lajikohtaisia vaikutuksia on arvioitu taulukossa. Selvitysalueen ulkopuoliseen pesimälinnustoon ei arvioida kohdistuvan merkittäviä vaikutuksia.

Tässä linnustovaikutusarvioinnissa on useita epävarmuustekijöitä. Arvio perustuu laatijansa kokemusperäiseen arvioon lintulajeille sopivista elinympäristöistä ja maastotyökokemukseen tutkitulta alueelta. Lintujen todellinen käyttäytyminen saattaa poiketa arvioidusta, ja elinympäristön laatu voi olla lintujen näkökulmasta erilainen, kuin miltä se ihmissilmin näyttää. Varsinaista tutkimustietoon perustuvaa aineistoa elinympäristön muutosten vaikutuksista linnustoon on tässä arviossa käytetty vain erittäin uhanalaisen hömötiaisen kohdalla (Kumpula ym. 2023).

Taulukko 1. Viitesuunnitelmien toteutumisen arvioidut vaikutukset Svaaninsuon, Ellinsuon ja Maikkulantien varren pesimälinnustoihin. Uhanalaisuudet: EN = erittäin uhanalainen, NT = silmälläpidettävä. Vaikutukset: E = laji todennäköisesti häviää alueelta, - = laji vähenee tai sen esiintymistodennäköisyys pienenee, 0 = ei vaikutusta, + = laji runsastuu. Tyhjä solu tarkoittaa, että laji ei esiinny viitesuunnitelman alueella.

Laji (uhanalaisuus)	vaikutus Svaaninsuo	vaikutus Ellinsuo	vaikutus Maikkulantie
Sinisorsa		E	
Fasaani		-	
Valkoviklo		E	
Lehtokurppa	-	-	
Sepelkyyhky	-	-	
Käenpiika (NT)		-	
Käpytikka	-	-	-
Västäräkki (NT)	+	0	+
Metsäkirvinen		-	
Rautiainen		0	
Punarinta	-	-	-
Mustarastas		0	
Räkättirastas	-	-	-
Laulurastas		-	
Punakylkirastas	-	-	-
Hernekerttu	-	-	
Lehtokerttu	-	-	
Mustapäähkerttu	-		
Tiltiltti	-	0	
Pajulintu	-	-	-
Hippiäinen		-	
Harmaasieppo		0	0
Kirjosieppo	0	0	0
Sinitiainen	0	0	0
Talitiainen	0	0	0
Kuusitiainen		0	
Hömötiainen (EN)		-	
Puukiipijä		-	
Närhi (NT)		E	
Harakka (NT)		0	
Varis		0	
Pikkuvarpunen		+	+
Peippo	-	-	-
Viherpeippo (EN)		0	0
Vihervarpunen	-	-	-
Pikkukäpylintu		-	
Punavarpunen (NT)		-	
Punatulkku		-	
Keltasirkku		E	

6 SUOSITUKSIA KOHTEIDEN MONIMUOTOISUUDEN TUKEMISEKSI

Suunnittelualueen Ellinsuon ja Svaaninsuon osa-alueet muodostavat havaintojen perusteella yhdessä alueellisesti merkittävän EU:n luontodirektiivin (1992/43/ETY) liitteessä IV(a) mainitun pohjanlepakon esiintymisaluekokonaisuuden. Kaavasuunnitelmassa esitetty Ellinsuon pientalojen ja omakotitalojen muodostama asuinalue tulee toteutuessaan katkaisemaan pohjanlepakon käyttämän Ellinsuon etelälaitaa seuraavan ruokailualueiden välisen siirtymäreitin ja hävittämään Ellinsuon etelälaitaan sijoittuvan, vähintään vaihtoehtoisen ruokailualueen sisältämän ruokailualuekuvion. Pohjanlepakon ruokailualueen menetys ei ole luotettavasti korvattavissa kohdennetulla kompensatiomenettelyllä. Viitesuunnitelmassa Ellinsuon pien- ja omakotitaloalueen länsi- ja etelälaitaan säästettäväksi merkitty metsäinen vihervyöhyke tarjoaa lepakoille vaihtoehtoisen siirtymäreitin idän- ja kaakonsuuntaan, minkä perusteella nykyisen siirtymäreitin katkeaminen on tulkittavissa merkityksettömäksi. Pien- ja omakotitaloalueen ympäröivä viheralue suositellaan rajattavaksi yhtenäisenä suunnittelualueen kaavaan.

Svaaninsuon viitesuunnitelman mukaiselle kerrostalo-, rivitalo- ja palveluasumisalueen sisälle suunnitellun Svaanipuiston alueelle sijoittuva pohjanlepakon ruokailualue tulee häviämään kaavasuunnitelman toteuttamisen yhteydessä. Kaavasuunnitelman toteuttamisen mahdollisesti aiheuttamien haitallisten vaikutusten kompensoiminen on perusteltua. Kompensatiotoimena suunnittelualueen eteläpuolinen pohjanlepakon ruokailualueeksi soveltuva vähintään puoliavoin kuvio, kyseiseltä kuviolta Lämsänjärven suuntaan suuntautuva mahdollinen siirtymäreitti sekä kaava-alueen länsilaita ja siihen yhdistyvä Kaupunkiojan reunusmetsä suositellaan rajattavaksi luonnonympäristöä muuttavien toimintojen ulkopuolelle säilytettäväksi viheralueeksi.

Virkistysmetsän hoidolla on iso vaikutus linnustoon. Oulussa on tapana melko voimakkaasti harventaa lähivirkistysmetsiä. Metsän harvennukset ja mahdollinen ojien perkaaminen lähivirkistysalueella pienentäisivät linnuston tiheyttä ja vaikuttaisivat haitallisesti etenkin uhanalaisiin metsälajeihin. Toisaalta täydennysrakentamisesta johtuvia linnustoon kohdistuvia haitallisia vaikutuksia voitaisiin lieventää, jos rakentamatta jäävää metsäaluetta hoidettaisiin sen luonnontilaisuutta parantamalla esimerkiksi ennallistamistoimin.

LÄHTEET

Aalto EA: 2022: Svaaninsuon linnustoselvitys – Aallokas Oy & Plaana Oy.

Aalto EA: 2023: Ellinsuon linnusto- ja viitasammakkoselvityksen täydennys – Aallokas Oy & Plaana Oy.

Aalto EA: 2024: Maikkulan täydennysrakentamisen pesimälinnustoselvityksen täydennys – Aallokas Oy & Plaana Oy.

Hyvärinen E, Juslén A, Kemppainen E, Uddström A & Liukko U-M: 2019: Suomen lintujen uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. – Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus, Helsinki.

Kumpula S, Vatka E, Orell M, Rytkönen S: 2023: Effects of forest management on the spatial distribution of the willow tit (*Poecile montanus*) – Forest Ecology and Management 529 (2023) 120694

Maisema-arkkitehtitoimisto Väyrynen Oy 2020: Maikkulan Ellinsuon luonto- ja maisemaselvitys. Raportti Oulun kaupungille 11.12.2020.

Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry. 2023: Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen suosituksia lepakkokartoitusten tekijöille, tilaajille ja kartoitustietoja käyttäville viranomaisille. s. 1–63 (https://lepakko.fi/lepakot/Aineistot/SLTY_lepakkokartoitusohjeet_2023.pdf).

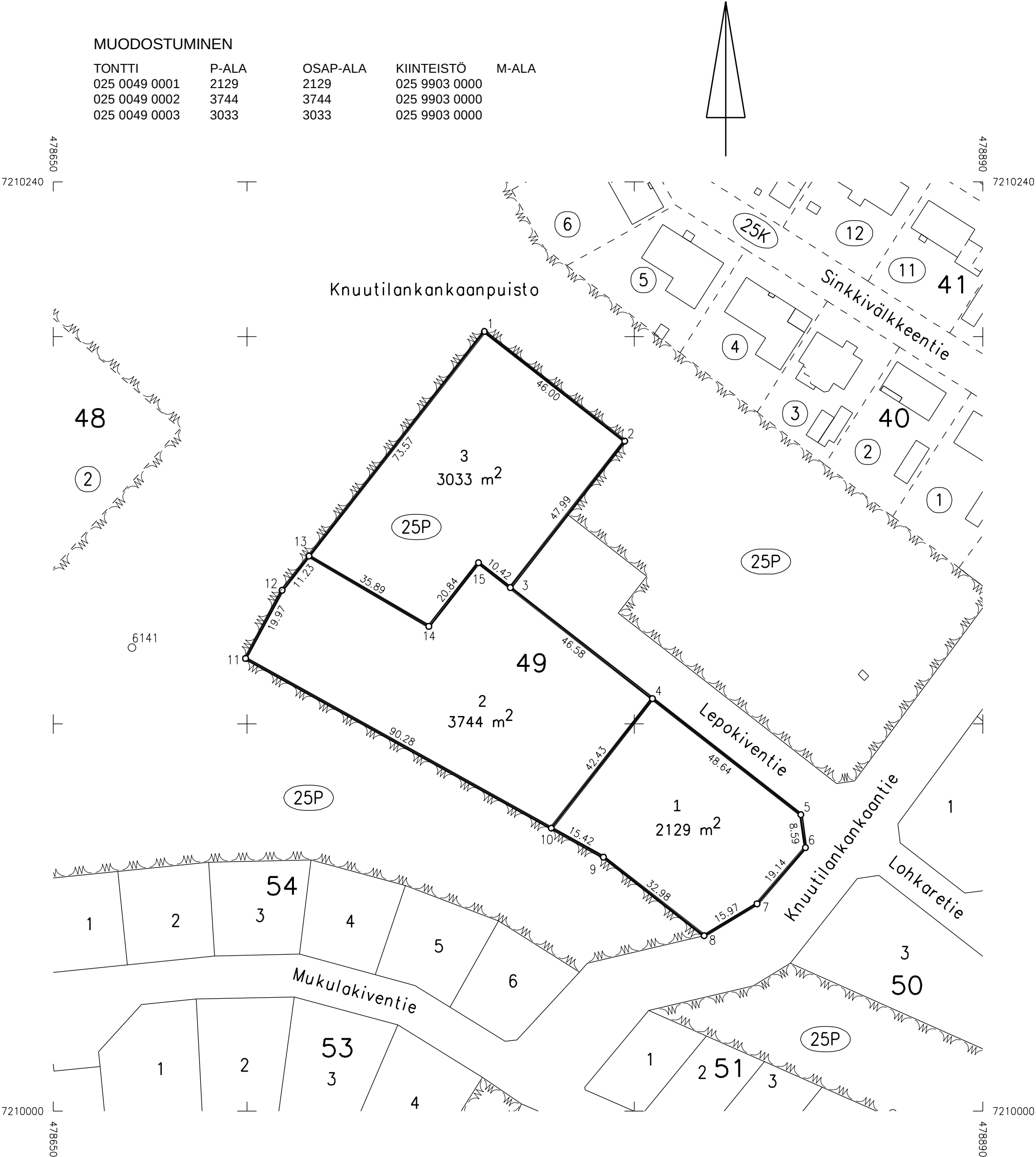
TONTTIJAKO		1:1000	OULU	
ASEMAKAAVA 564-2548		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647146
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		31.10.2024	KAUP. OSA	25
			Knuutila	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI	KORTTELI	49
PIIRSI	JS		TONTIT	1-3
TARK	PM		MUUTT. TONTIT	
Anna-Liisa Kylätie				
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7210201.350	478761.312
2	7210173.029	478797.561
3	7210135.213	478768.016
4	7210106.538	478804.718
5	7210076.591	478843.048
6	7210068.078	478844.212
7	7210053.569	478831.735
8	7210045.316	478818.065
9	7210065.618	478792.080
10	7210073.104	478778.596
11	7210116.926	478699.666
12	7210134.523	478709.102
13	7210143.375	478716.017
14	7210125.210	478746.972
15	7210141.631	478759.801

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
025 0049 0001	2129	2129	025 9903 0000	
025 0049 0002	3744	3744	025 9903 0000	
025 0049 0003	3033	3033	025 9903 0000	



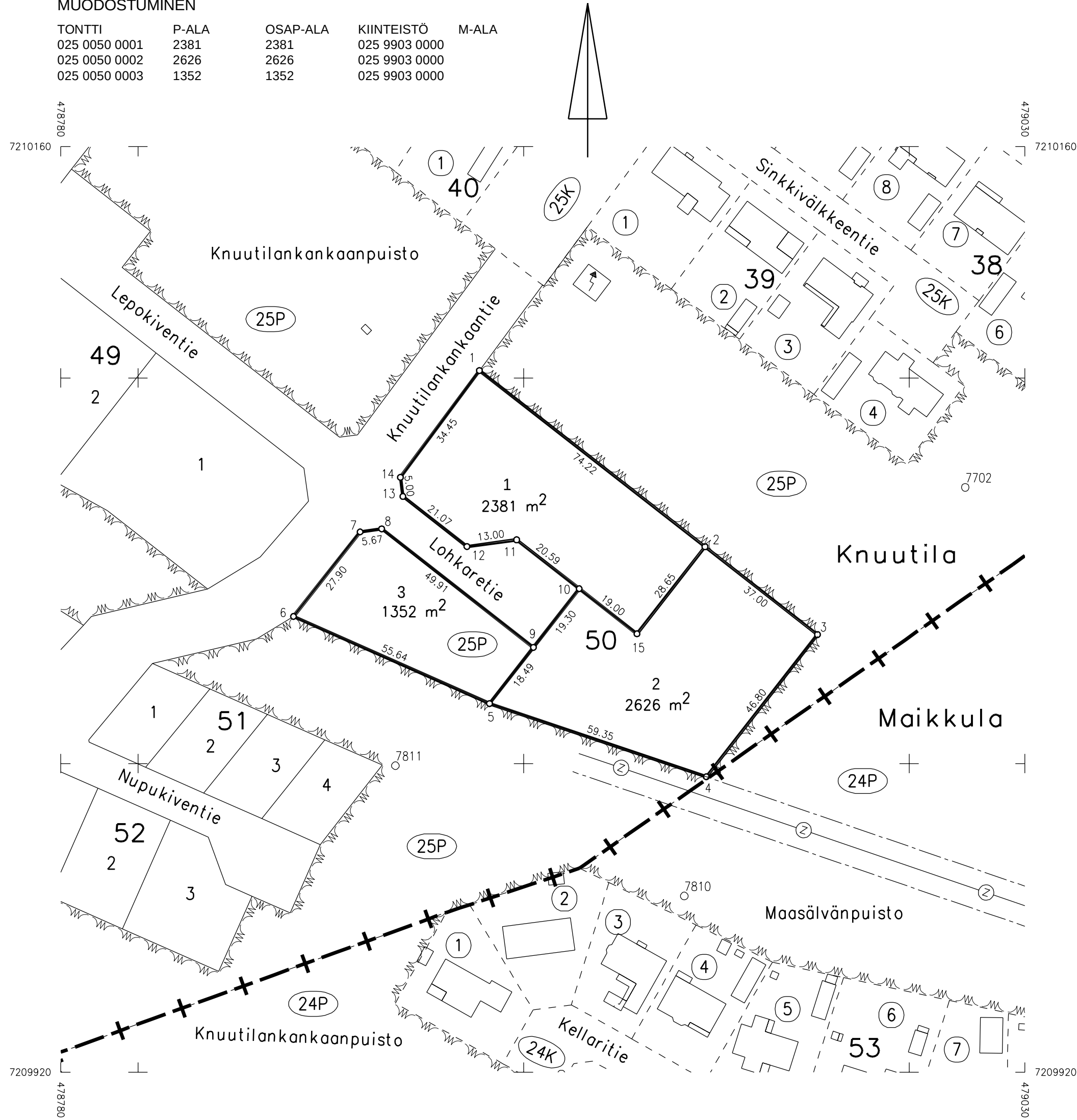
TONTTIJAKO		1:1000	OULU	
ASEMAKAAVA 564-2548		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647147
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		31.10.2024	KAUP. OSA	25
			Knuutila	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI		KORTTELI 50
PIIRSI	JS			TONTIT 1-3
TARK	PM			MUUTT. TONTIT
Anna-Liisa Kylätie				
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7210101.939	478888.553
2	7210056.245	478947.042
3	7210033.466	478976.199
4	7209996.591	478947.389
5	7210015.588	478891.164
6	7210038.185	478840.323
7	7210060.094	478857.605
8	7210060.889	478863.217
9	7210030.158	478902.548
10	7210045.366	478914.430
11	7210058.045	478898.201
12	7210056.311	478885.319
13	7210069.285	478868.714
14	7210074.242	478868.064
15	7210033.669	478929.403

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
025 0050 0001	2381	2381	025 9903 0000	
025 0050 0002	2626	2626	025 9903 0000	
025 0050 0003	1352	1352	025 9903 0000	



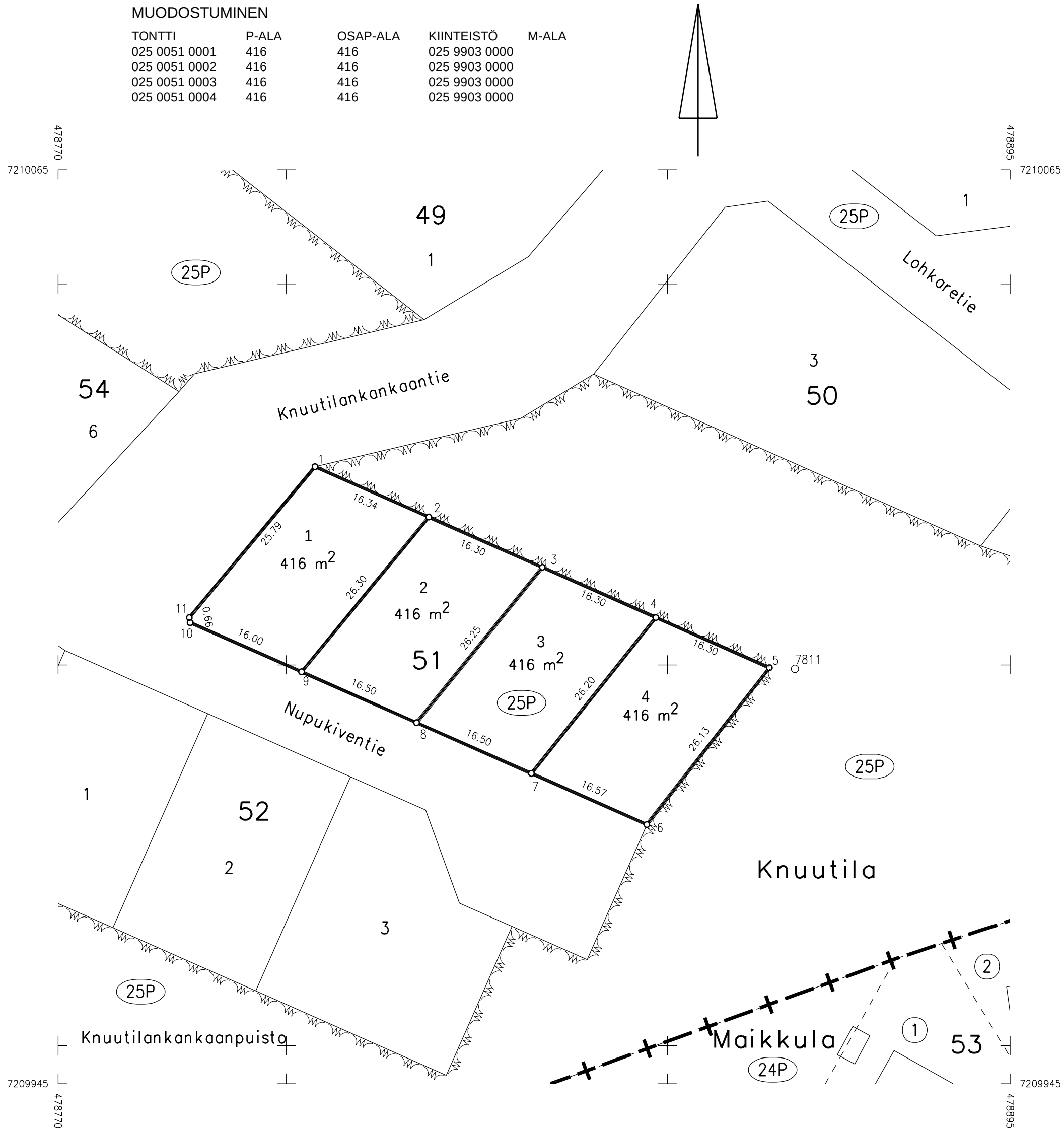
TONTTIJAKO			1:500		OULU	
ASEMAKAAVA 564-2548			HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647148	
					EDELLINEN TONTTIJAKO	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI			31.10.2024		KAUP. OSA 25 Knuutila	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie			KORTTELI	51
PIIRSI	JS				TONTIT	1-4
TARK	PM				MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY						
VOIMAANTULO						

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7210026.016	478803.739
2	7210019.406	478818.684
3	7210012.812	478833.590
4	7210006.218	478848.497
5	7209999.624	478863.404
6	7209979.033	478847.316
7	7209985.736	478832.162
8	7209992.411	478817.073
9	7209999.086	478801.983
10	7210005.558	478787.351
11	7210006.204	478787.234

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
025 0051 0001	416	416	025 9903 0000	
025 0051 0002	416	416	025 9903 0000	
025 0051 0003	416	416	025 9903 0000	
025 0051 0004	416	416	025 9903 0000	



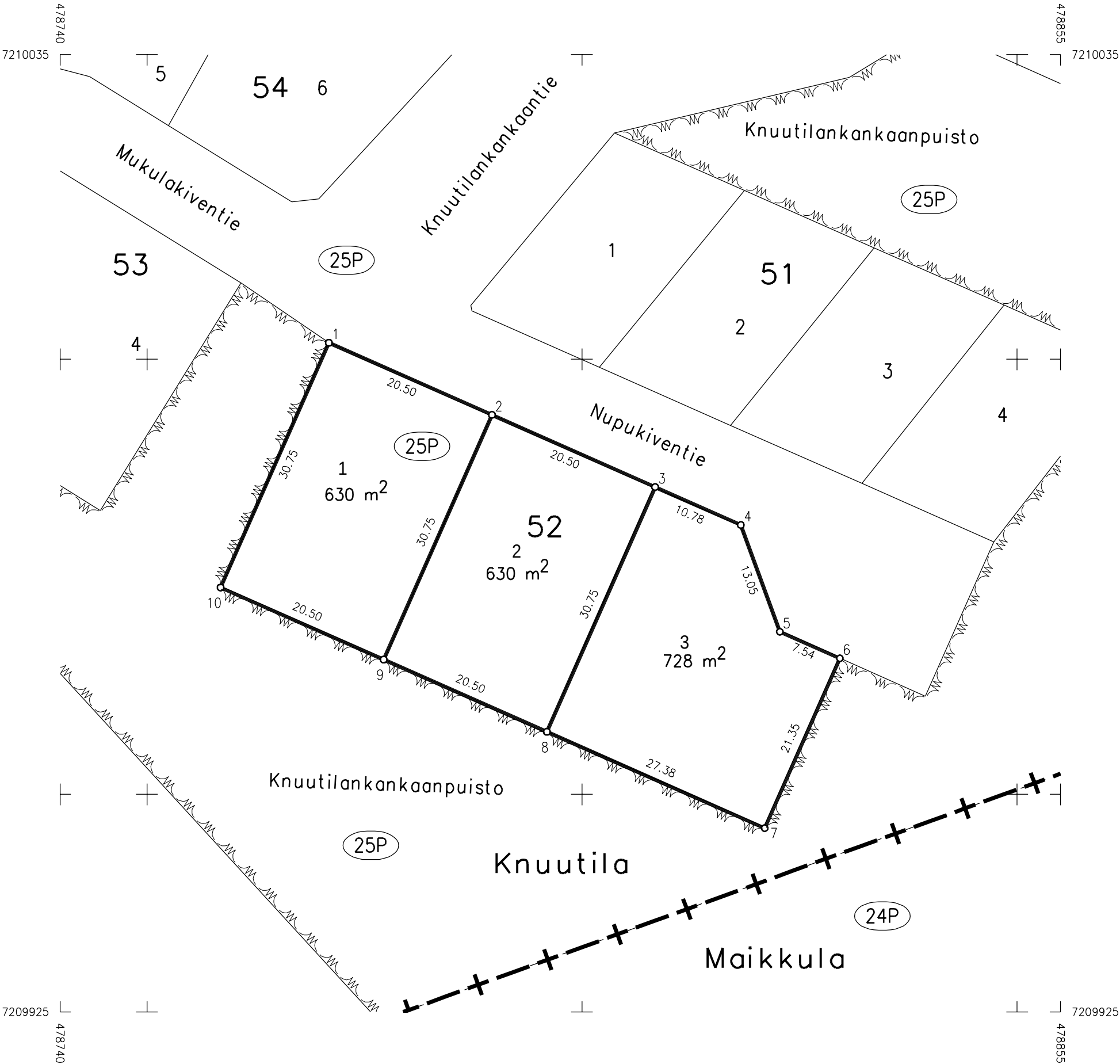
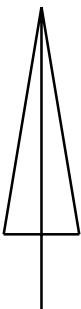
TONTTIJAKO			1:500		OULU	
ASEMAKAAVA 564-2548			HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647149	
					EDELLINEN TONTTIJAKO	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI			31.10.2024		KAUP. OSA 25	
					Knuutila	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI			KORTTELI 52	
PIIRSI	JS				TONTIT 1-3	
TARK	PM		Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY						
VOIMAANTULO						

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7210001.900	478770.901
2	7209993.607	478789.649
3	7209985.314	478808.397
4	7209980.951	478818.259
5	7209968.694	478822.733
6	7209965.643	478829.629
7	7209946.119	478820.991
8	7209957.193	478795.956
9	7209965.486	478777.209
10	7209973.779	478758.461

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
025 0052 0001	630	630	025 9903 0000	
025 0052 0002	630	630	025 9903 0000	
025 0052 0003	728	728	025 9903 0000	



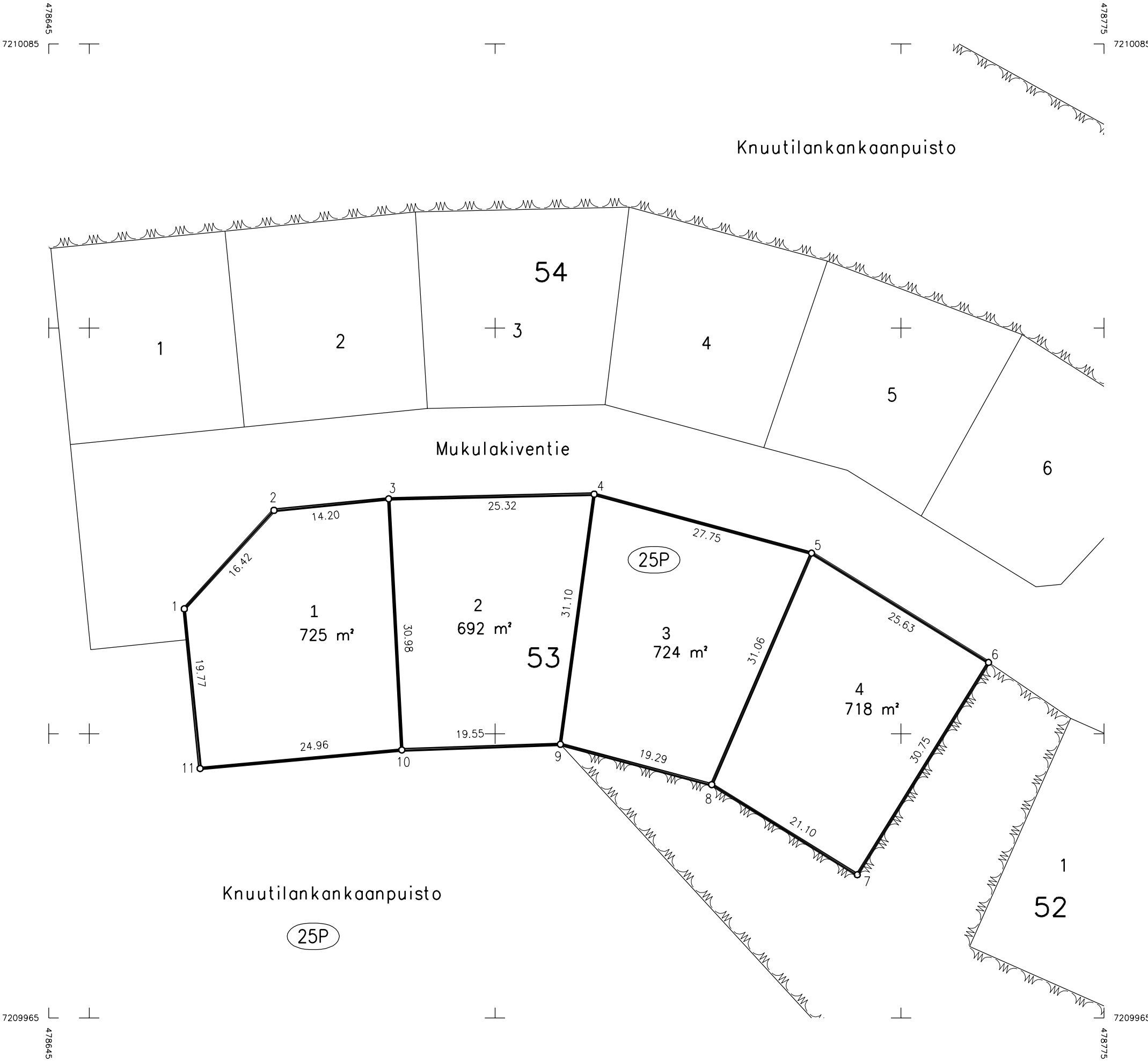
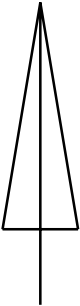
TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 564-2548		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647150
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		31.10.2024		KAUP. OSA 25
				Knuutila
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI		KORTTELI 53
PIIRSI	JS			TONTIT 1-4
TARK	PM			MUUTT. TONTIT
		Anna-Liisa Kylätie		
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7210015.391	478661.711
2	7210027.537	478672.764
3	7210028.952	478686.891
4	7210029.527	478712.204
5	7210022.264	478738.982
6	7210008.788	478760.785
7	7209982.631	478744.618
8	7209993.738	478726.685
9	7209998.703	478708.050
10	7209998.012	478688.514
11	7209995.721	478663.660

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
564-25-53-1	725	725	564-25-9903-0	
564-25-53-2	692	692	564-25-9903-0	
564-25-53-3	724	724	564-25-9903-0	
564-25-53-4	718	718	564-25-9903-0	



TONTTIJAKO			1:500		OULU	
ASEMAKAAVA 564-2548			HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647151	
					EDELLINEN TONTTIJAKO	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI			31.10.2024		KAUP. OSA 25	
					Knuutila	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI			KORTTELI	54
PIIRSI	JS				TONTIT	1-6
TARK	PM				MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY						
VOIMAANTULO						

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
025 0054 0001	522	522	025 9903 0000	
025 0054 0002	560	560	025 9903 0000	
025 0054 0003	585	585	025 9903 0000	
025 0054 0004	553	553	025 9903 0000	
025 0054 0005	564	564	025 9903 0000	
025 0054 0006	551	551	025 9903 0000	

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7210059.789	478645.286
2	7210061.936	478666.719
3	7210064.286	478690.170
4	7210064.884	478716.510
5	7210058.256	478740.942
6	7210049.168	478764.945
7	7210035.902	478785.890
8	7210018.424	478769.735
9	7210018.106	478766.632
10	7210026.854	478752.477
11	7210032.461	478743.406
12	7210035.251	478733.122
13	7210040.560	478713.550
14	7210040.063	478691.656
15	7210037.804	478669.110
16	7210035.657	478647.677

