

Asemakaavan selostus

Luonnos 14.4.2023

14.4.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Hiukkasvaaran ja Haukkasuon kaupunginosien kiinteistöä 12:518 koskevaan asemakaavaan

Selostus päivitetty ____.2023

SARVIKANGAS

Kaavatunnus 564-2351

Diarinumero OUKA/8518/2017

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ____.2023

Asemakaava on tullut voimaan ____.2023



Kuva 1 Maankäytön yleissuunnitelmaluonnos, havainnekuva (INARO Oy, 14.4.2023)

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1.	Tunnistetiedot.....	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
2.	Lähtökohdat.....	4
2.1.	Suunnittelun tarve.....	4
2.2.	Suunnittelun tavoitteet.....	4
2.3.	Suunnittelualue ja lähiympäristö.....	5
2.4.	Suunnittelun lähtötiedot.....	6
2.5.	Suunnittelualueetta koskevat selvitykset.....	9
3.	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	14
3.1.	Osalliset.....	14
4.	Suunnittelun organisointi.....	15
5.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
5.1.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
5.2.	Suunnittelun käynnistäminen.....	16
5.3.	Asemakaavan valmistelu.....	17
5.4.	Kaavarunko ja yleissuunnitelmat.....	18
5.5.	Asemakaavaluonnos.....	19
5.6.	Asemakaavaehdotus.....	19
5.7.	Asemakaavan hyväksyminen.....	19
6.	Asemakaavan kuvaus.....	20
6.1.	Rakenne.....	20
6.2.	Vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen.....	21
6.3.	Nimistö.....	23
7.	Asemakaavan toteutus.....	23
7.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
7.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
7.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Oulun kaupungin Hiukkavaaran (71) ja Haukkasuon (49) kaupunginosien kiinteistöä 12:518.

Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin Hiukkavaaran kaupunginosan korttelit 106-132 tontteineen sekä Hiukkavaaran kaupunginosan puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta ja Haukkasuon kaupunginosan lähivirkistysaluetta. Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaavan nimi:	Sarvikangas
Kaavatunnus:	564-2351
Kaavan laatija:	Suvi Korpinen, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä 21.11.2018 Vireille tulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 23.11.2018
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen __.__.2023 §__ Asemakaava on tullut voimaan __.__.2023 §__

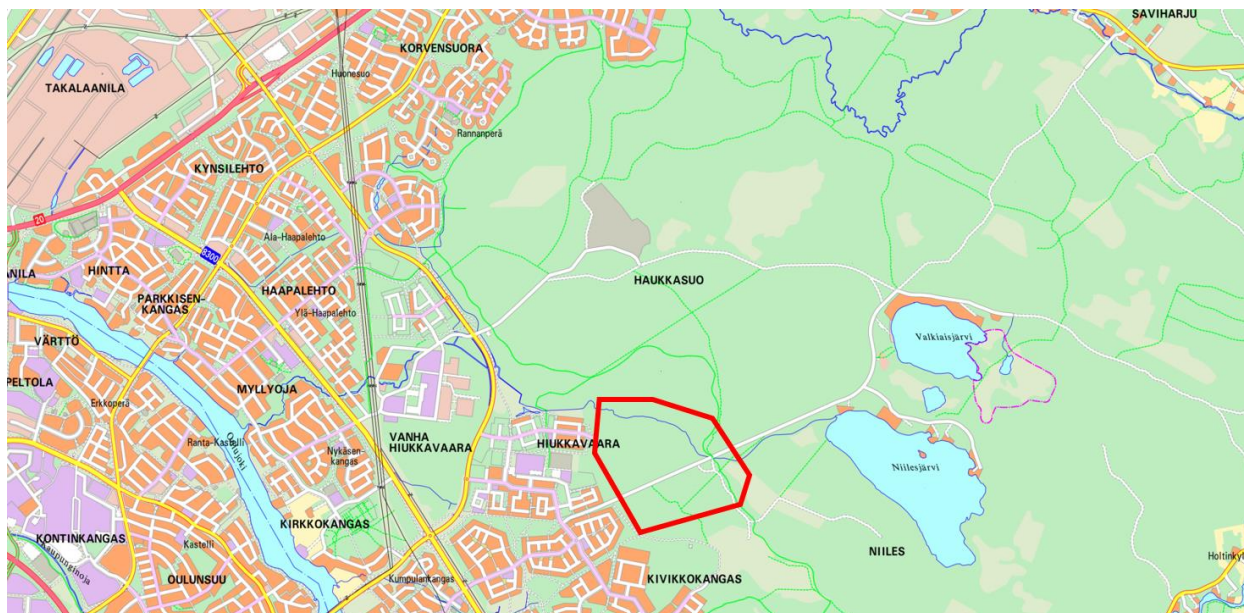
1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Hiukkavaaran keskuksen asemakaavoitetun alueen päätteellä, jo asemakaavoitettujen alueiden rajalla. Suunnitteluala on n. 102 ha:n suuruinen, ja se on Oulun kaupungin omistuksessa.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (___.2023)
- Liite 2. Voimassa oleva asemakaava (___.2023)
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (14.4.2023)
- Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet (29.3.2023)
- Liite 5. Lähtötieto- ja suunnitelmaraportti (INARO Oy, 14.4.2023)

- Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, luonnos (INARO Oy, 14.4.2023)
- Liite 7. Luonnoksesta saatu palaute ja vastineet (___2023)
- Liite 8. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, ehdotus (___2023)
- Liite 9. Ehdotuksesta saatu palaute ja vastineet (___2023)
- Liite 10. Tonttijakokartat



Kuva 2 Ote opaskartasta (Oulu 2023), suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella viivalla.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelun tarve

Asemakaavatyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Kaavatyö sisältyy Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmaan (MATO 2022-2026). Suunnittelualue on tarkoitus toteuttaa pientalovaltaisena asuinalueena.

2.2. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavatyö sisältyy Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmaan (MATO 2022-2026). Suunnittelu perustuu Oulun kaupungin ilmasto- ja hiilidioksidipäästötavoitteisiin. Suunnittelun tavoitteena on toteuttaa maakuntakaavaa ja yleiskaavaa, ja täydentää aluerakennetta ympäristöönsä sopivalla, ympäristönsä toiminnot ja arvot huomioon ottavalla, laadukkaalla ja kestävä kehityksen mukaisella rakentamisella jo asemakaavoitettujen alueiden rajalla. Erityistä huomiota on tarkoitus kiinnittää joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edistämiseen.

Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti Hiukkavaaran keskuksen päätteellä sekä sijainti suhteessa Soittajankankaaseen, Vaskikankaaseen, Kivikkokankaaseen, Myllyjojan,

Aallikkokankaan liikuntamaahan, Sarvikankaan rakkakivialueeseen, arvokkaaseen maisemalliseen ja luonnonmukaiseen ympäristöön, kevyen liikenteen reitistöön, tulevaisuuden kaavoitettaviin alueisiin sekä Niilesjärveen ja Valkiasjärveen.

Alueelle on tarkoitus toteuttaa erillispientaloja, paritaloja tai sivuasuntoja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja sekä etätyö- ja pienyritystiloja. Alueelle on tarkoitus varata tontit myös kerrostaloille, miniasunnoille tai siirtolapuutarhamökeille, päiväkodille ja tehostetulle palveluasumiselle. Alueelle on tarkoitus esittää leikki- ja kuntoilupaikka ja koirapuisto. Alueelle on tarkoitus esittää kuntorata ja latuyhteydet ympäröivään reitistöön. Autopaikkojen toteutuksessa on tarkoitus varautua sähköautojen latausmahdollisuuksiin.

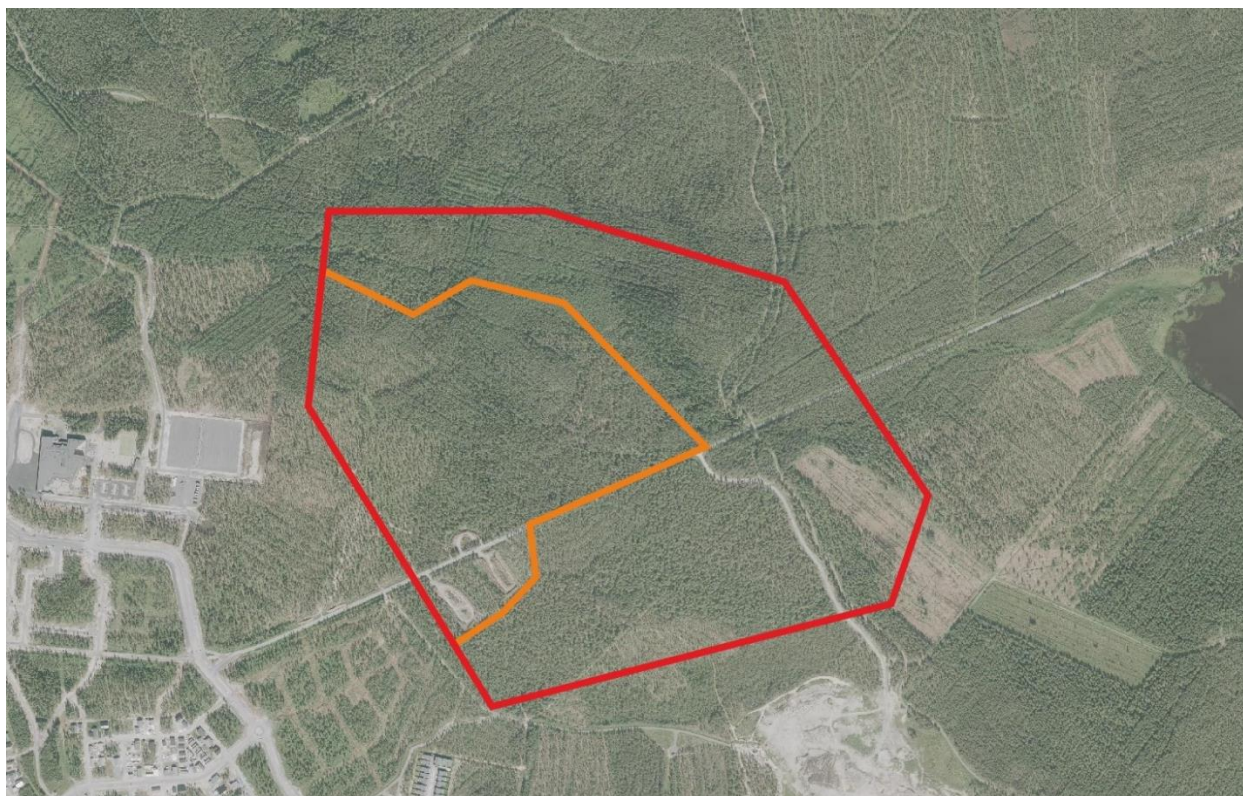
2.3. Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue on n. 102 hehtaarin suuruinen, josta asuinrakentamiseen soveltuvaa aluetta on n. 37 hehtaaria. Alue on Oulun kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Myllyjoaan ja Puolustusvoimien harjoitusalueeseen, lounaassa Vaskikankaan asuinalueeseen, ja etelässä Kivikkokankaan asuinalueeseen ja Aallikkokankaan liikuntamaahan. Suunnittelualue liittyy kiinteästi länsipuolella sijaitsevaan Hiukkavaaran keskukseen ja luo sille päätteen.

Suunnittelualue on pääosin kangasmetsää, jolla on ulkoilu- ja marjastuskäyttöä. Luonto- ja maisema-arvoiltaan tärkeimmät alueet sijaitsevat korkeusasemien ääripäissä, Myllyjoan muodostamassa laaksossa sekä Sarvikankaan selänteellä. Alueen pohjoisosaan sijoittuva Myllyjoan oma ympäristöineen on paikallisesti arvokas, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä elinympäristö, ja Sarvikankaan rinteillä sijaitsevat laajat rakkakivikot kuuluvat Oulun merkittävimpiin.

Suunnittelualueen halkaisee lounais-koillisuuntainen Valkiaisjärventie, joka johtaa Niilesjärvelle ja Valkiaisjärvelle, jossa on yleinen uimaranta, koirien uittopaikka ja kesäasuntoja. Tien varressa, suunnittelualueen lounaisosassa, on laajahkot hiekkakentät, joilta on puhdistettu pilaantuneita maita.

Hiukkavaaran keskus on yksi Oulun kaupungin aluekeskuksista, ja palvelutarjonta lisääntyy alueen rakentuessa. Alueella on Hiukkavaaran monitoimitalo ala- ja yläkoulutiloineen, varhaiskasvatustiloineen, nuorisotiloineen, harrastetiloineen ja kirjastoineen, liikuntahalli sekä Hiukkavaaran keskuspuisto peli- ja jääkenttineen. Hiukkavaaran keskuksessa on myös lähikauppa, posti- ja pakettipalvelu, pitsaravintola, kampaamo-parturi, seurakuntatila, harrastetiloja, hoivakoteja, päiväkoteja ja leikkipuistoja. Suunnittelualueelle tai sen lähistölle on tarkoitus rakentaa koira-aitaus (Hiukkavaara). Lähimmät bussireitit ja -pysäkit sijoittuvat Hiukkavaarankadulle. Suunnittelualueella ja sen lähistöllä on seudulliseen verkostoon kuuluva valaistu kuntorata ja hiihtolatu; lähin moottorikelkkareitti sijoittuu n. 2,5 km:n etäisyydelle Niilesjärven itäpuolelle. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle Hiukkavaaran ampumaradalle on etäisyyttä n. 1,5 km. Hiukkavaaran monitoimitalolle on etäisyyttä n. 600 m ja Oulun kaupungin keskustaan n. 7 km.



Kuva 3 Ote ortoilmakuvasta (Oulu 2018). Kuvaan on rajattu punaisella viivalla asemakaavan likimääräinen suunnittelualue ja oranssilla viivalla likimääräinen asuinrakentamiseen soveltuva alue.

2.4. Suunnittelun lähtötiedot

Asemakaavan laatimisessa on otettu huomioon suunnittelualueetta koskevat päätökset, strategiat, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat.

2.4.1. Kaupunkistrategia

Voimassa olevan Oulun kaupunkistrategian 2030, Kulttuuri-ilmastonmuutos nyt! (Oulu 2022) tavoitteita ovat mm. tarjota asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla, kasvaa kestävästi tiivistyvällä kaupunkirakenteella, luoda edellytykset hiilineutraaliuden saavuttamiseksi kestäväällä maankäytön suunnittelulla ja kestäväällä rakentamisella, tukea kestäväällä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla, ottaa maankäytön suunnittelussa huomioon luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja riittävät viheralueet, edistää luonnon, viheralueiden ja -reitistöjen houkuttelevuutta ja saavutettavuutta, tarjota turvallinen elinympäristö kaikille oululaisille, huomioida rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen näkökulma sekä olla hiilineutraali kaupunki vuonna 2035.

2.4.2. Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2022) Hiukkavaaran alue kuuluu Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Hiukkavaara on

merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A), jossa sijaitsee myös Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alue (C-3). Hiukkavaaran alueelle on merkitty myös virkistysaluetta (V), puolustusvoimien alue (ep), puolustusvoimien alue/ suojavyöhyke (sv-1) sekä muinaismuistokohteita. Hiukkavaarassa on kaupunkiseutuja yhdistävä viheryhteystarve sekä seudullisesti merkittäviä, viheralueverkoston kannalta tärkeitä retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueita, joihin tulee kiinnittää suunnittelussa huomiota.

2.4.3. Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa (Oulu 2016) suunnittelualue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueelle on merkitty myös virkistysaluetta (V), alueellinen pääväylä/ yhdystie, tärkeä kokoojakatu, kevyen liikenteen pääreitti sekä muinaismuistokohde. Myllyoja on merkitty vesialueeksi (W).

2.4.4. Hiukkavaaran kaavarunko

Hiukkavaaran kaavarungossa (Oulu 2008) suunnittelualue on merkitty keskeiseksi osaksi Hiukkavaaran keskustaa. Suunnittelualueelle on merkitty pientalovaltaista asuinalueita (AP) pääkatuverkon molemmin puolin sekä lähipalvelualue (PL). Rakentamisen ulkopuolelle jäävä alue on merkitty virkistysalueeksi. Kaavarungossa on esitetty mm. lähtötiedot suunnittelualan rakentamiseen, liikenteeseen ja reitistöihin sekä hulevesien ja ympäristön suunnitteluun.

2.4.5. Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan Hiukkavaaran keskuksen asemakaava-alueeseen (564-2077, kv 9.11.2015) ja eteläosastaan Kivikkokankaan asemakaava-alueeseen (AAM1998, kv 11.4.2011).

2.4.6. Kulttuuriperintö

Sarvikankaalla olleen Struven ketjun pisteen on todettu tuhoutuneen vuosien 2002-2009 inventoinnissa, joten Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologin mukaan sillä ei käytännössä ole vaikutusta suunnittelualan kaavoitukseen, mutta laajaan kokonaisuuteen kuuluneen pisteen sijaintipaikalla voidaan kuitenkin katsoa olevan ainakin historiallista merkitystä.

Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologi on todennut kookkaaseen siirtolohkareeseen tehdyn ajoittamattoman maalauskuvioiden (Sarvikangas) kokonaan tuhoutuneeksi tarkistuskäynnillään syksyllä 2022, eikä sitä ole enää syytä tai tarvetta merkitä kaavaan.

2.4.7. Melu

Liikenteen tai Hiukkavaaran ampumaradan melualueet eivät ulotu suunnittelualueelle.

2.4.8. Rakennusjärjestys

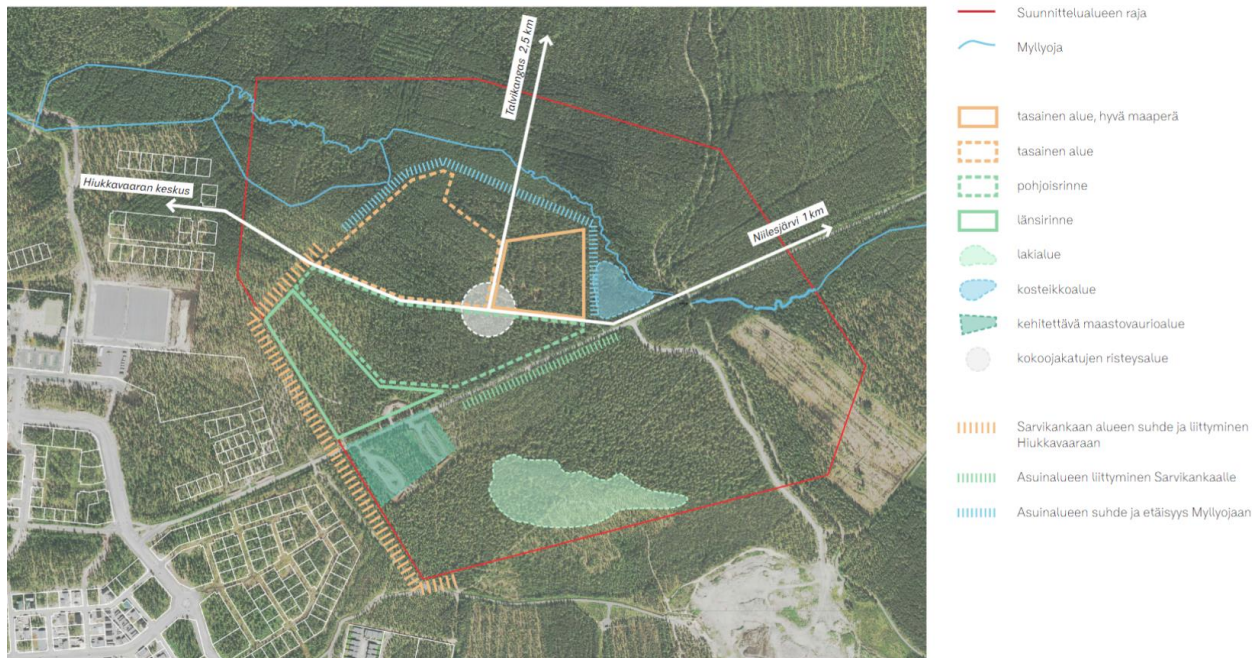
Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 §85. Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

2.4.9. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

2.4.10. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n mukainen ja vastaa olosuhteita __. __2023.



Kuva 4 Suunnittelualan lähtötietojen yhdistelmä- ja analyysikartta (INARO Oy 14.4.2023)

2.4.11. Muut suunnittelualuetta koskevat lähtötiedot

Kuva 4 Suunnittelualan lähtötietojen yhdistelmä- ja analyysikartta (INARO Oy, 14.4.2023)

Keskeiset muut suunnittelua koskevat lähtötiedot on koottu lähtötieto- ja suunnitelmaraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Listaus muista suunnittelutyötä koskevista lähtötiedoista:

- Oulun kaupungin ympäristöohjelma 2026, kohti hiilineutraalia Oulua (Oulu 2019)
- Oulun kaupungin kestävä energia ja ilmaston toimintasuunnitelma (SECAP, Oulu 2018)
- Maankäytön toteuttamisohjelma 2022–2026 (MATO, Oulu 2022)
- Integroivan kaupunkikehittämisen elinkaarimalli, INURDECO (2015)
- Talvikaupunkistrategia, Hiukkavaaran keskus – kestävä pohjoinen talvikaupunki (2014)
- Näkökulmia talvikaupungin suunnitteluun - esimerkkikohteena Hiukkavaaran keskus (2015)

- Oulun kaupungin kansallinen meluselvitys 2022 (Oulu 2022)
- Oulun kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2018–2023 (WSP Finland Oy 2018)
- Hiukkavaaran ampumaradan ympäristölupapäätös (Nro 116/2014/1, Dnro PSAVI/157/04.08/2011, 10.11.2014) ja Pohjois-Suomen AVI:n päätös määräaikojen pidentyshakemukseen (Nro 55/2014/1, 22.5.2015)
- Hiukkavaaran ampumaradan melumittaukset ja melumallin päivitys (Ramboll Finland Oy, 18.10.2018)
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle (Oulu 2018)
- Oulun kestävän kaupunkiliikkumisen suunnitelma (SUMP, Oulu 2021)
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma (Oulu 2014)
- Hiukkavaara, luonto- ja maisemaselvitys (Arkkitehtiasema Oy, 2001)
- Hiukkavaaran kaavarunko, luontoselvitys (Pöyry Environment Oy, 2006)
- Hiukkavaaran keskus luonto- ja maisemaselvitys (Plaana, Pöyry Finland Oy ja Näkymä Oy, 2010)
- Vanha Hiukkavaara, luonto- ja maisemaselvitys (2015)
- Vanha Hiukkavaara, linnustonselvitys (2016)
- Hiukkavaaran asemakaava, luonto- ja maisemaselvityksen laajennus (Plaana Oy, Natans Oy, 2017)
- Myllyojan pienvesistöselvitys (2014)
- Myllyojan yleissuunnitelma (Pöyry Finland Oy, 2017)
- Hiukkavaaran keskusalue, arkeologinen tarkastus (Pohjois-Pohjanmaan museo, 2010)
- Oulun kaupungin hulevesien hallinnan suunnitteluohje (Ramboll Finland Oy, 2019)
- Oulun hulevesiohjelma (Oulu 2021)
- Happamien sulfaattimaiden esiselvitys Oulussa (GTK 2015)
- Oulun kaupungin kiertotalouden tiekartta 2030 (Oulu 2021)
- Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittäminen 2014–2032 (Oulu 2014)
- Oulun kaupungin koirapalvelujen kehittäminen 2014–2039 (Oulu 2014)

2.5. Suunnittelualuetta koskevat selvitykset

Asemakaavan laatimista varten on tehty tarvittavat, olemassa olevaa lähtötietoa tarkentavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelutyön aikana.

Suunnittelutyön aikana laaditut selvitykset on koottu lähtötieto- ja suunnitelmaraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Listaus suunnittelutyön aikana laadituista selvityksistä:

- Toimintahistoriaselvitys/ Maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietoselvitys (Oulu, 19.2.2019)
- Sarvikangas, rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 27.3.2019)

- Sarvikangas, sulfidimaaselvitys (Ramboll Finland Oy, 29.3.2019)
- Sarvikangas, viitasammakko-, pesimälinnusto-, lepakko- ja liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 10.9.2019)
- Sarvikankaan kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys (Ramboll Finland Oy, 8.11.2022)
- Hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy), TEKEILLÄ
- Sarvikangas, rautaisten pohjavesien hallinta (Ramboll Finland Oy), TEKEILLÄ
- Massatasapainotarkastelu (Ramboll Finland Oy), TEKEILLÄ

2.5.1. Kasvillisuus ja luontotyypit

Sarvikankaan kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen (Ramboll Finland Oy, 8.11.2022) mukaan selvitysalueen eteläosassa sijaitsee varsinainen Sarvikangas-niminen harju, joka on pääosin mäntyvaltaista varttunutta talousmetsää. Metsätyypeistä Sarvikankaalla esiintyvät karukkokankaat (erittäin uhanalainen, EN), kuivat kankaat (EN), kuivahkot kankaat (EN), tuoreet kankaat (vaarantunut, VU), kangasrämeet (EN) ja kangaskorvet (äärimmäisen uhanalainen, CR). Metsätyyppien luonnontila ja edustavuus ovat jossain määrin heikentyneitä.

Varsinaisen Sarvikankaan itä- ja pohjoispuolella on tasanne, joka on suureksi osin soistunut kangasrämeeksi tai kangaskorveksi. Kangasrämeistä ja -korvista suurin osa on ojitettu ja aluskasvillisuudeltaan eriasteisesti muuttunut.

Selvitysalueen lävitse virtaa itä-luoteissuuntaisesti Myllyoja. Myllyoja on suureksi osaksi luonnontilaisen kaltainen puro, jonka ranta-alueella esiintyy osin luonnontilaisen kaltaista metsäkorte-
korpea (EN), kangaskorpea (CR) ja tuoretta kangasta (VU). Osia Myllyojan rantametsistä on merkattu Metsäkeskuksen rekisteriin (2022) metsälaila (10 §) suojelluiksi erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi (pienvesistöjen välittömät lähiympäristöt).

Sarvikankaan selvitysalueella ei havaittu vesilaila (11 §) tai luonnonsuojelulaila (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä. Alueella ei ole Lajitietokeskuksen rekisteritietoihin merkittyjä eikä maastokäynnillä havaittuja uhanalaisten, suojeltujen tai luontodirektiivin liitteeseen IV(b) kuuluvien kasvilajien esiintymiä. Selvitysalueen koillisosassa havaittiin esiintymä Suomen kansainvälisiin vastuulajeihin kuuluvasta pallopäärahkasammaleesta. Valkiaisjärventien varrella sijaitsevalla puutavaran varastointialueella esiintyvät vieraslaji jättipalsamin kasvustot suositellaan hävitettävän.

Myllyojan rantametsien suojelemiseen suositellaan puron ranta-alueelle perustettavan vaihtelevan levyinen suojavyöhyke, joka noudattaisi vähintään luontoarvoiltaan tärkeiden metsäkuvioiden leveyttä. Suojavyöhykkeen tarkoitus olisi suojella puroluontoa, luonnontilaisen kaltaisten uhanalaisten rantametsätyyppien luonnontilaa sekä toimia ekologisenä käytävänä metsälajeille.

2.5.2. Linnusto ja muu eläimistö

Sarvikankaan viitasammakko-, pesimälinnusto-, lepakko- ja liito-oravaselvityksen (Ramboll Finland Oy, 10.9.2019) mukaan selvitysalueella ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, mikä

johtuu todennäköisesti alueen puuston lajisto- ja ikärakenteesta. Alueella on vähän liito-oravalle sopivia metsäkuvioita ja olemassa olevat sopivat metsäkuviot ovat suhteellisen pienialaisia ja eristyksessä toisistaan.

Selvitysalueella ei havaittu viitasammakoita eikä lajille sopivia lisääntymispaikkoja. Lähin viitasammakon lisääntymispaikka on maastonselvityksen perusteella Myllyojan alkupään ja Niilesjärven soistuneet ranta-alueet.

Lepakkonselvitykset tehtiin Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeistuksen (SLTY 2012) mukaisesti kolmen käyntikerran kartoituksena. Lepakkonselvityksissä ei havaittu lepakoita selvitysalueella.

Linnustonselvitys tehtiin kolmen käyntikerran selvityksenä, jolloin saatiin kattava tieto alueella esiintyvistä lintulajeista. Linnustonselvityksessä havaittiin pesivänä uhanalaisuusluokituksestaan silmälläpidettävä (NT) västäräkki ja kansainvälisiin vastuulajeihin (EVA) kuuluva leppälintu. Suojellisesti merkittävien lintulajien vähäisen määrän perusteella Sarvikankaan selvitysalueen linnustollinen arvo on korkeintaan paikallisesti keskimääräisellä tasolla.

2.5.3. Maisema

Toimintahistoriaselvityksessä (Oulu, 19.2.2019) todetaan, että suunnittelualue on vanhojen peruskarttojen (MML) mukaan luonnontilaista metsäaluetta aina 1960-luvun vaihteeseen. Vuoden 1965 kartassa Sarvikankaan moreenikumpareen korkeimmalle kohdalle on muodostunut maa-ainesten ottoalue. Metsäalueiden laajemmat ojitukset ajoittuvat samoihin aikoihin.

Vuoden 1981 peruskartassa näkyy maa-ainesten ottoalueen lisäksi puolustusvoimien varastokentät Valkiaisjärventien varressa. Vuoden 1993-1999 yhdistelmäilmakuvassa näkyy varastokentälle rakennettu varstorakennus tai -halli. Vuoden 2004 ilmakuvassa kyseistä rakennusta ei enää ole.

2.5.4. Pohjavesi

Toimintahistoriaselvityksen (Oulu, 19.2.2019) mukaan alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähimmät luokitellut pohjavesialueet sijaitsevat yli 8 kilometrin etäisyydellä.

Sarvikankaan rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 27.3.2019) mukaan pohjavedenpinta on havaittu alueen pohjoisosassa 0...0,2 m syvyydessä maanpinnasta, tasolla +24,8...+25,0; alueen länsiosassa 3,6...3,8 m syvyydessä maanpinnasta, tasolla +24,1...+24,3; alueen lounaisosassa 2,3...2,5 m syvyydessä maanpinnasta, tasolla +26,2...+26,4; alueen lounaisosassa 1,6...2,3 m syvyydessä maanpinnasta, tasolla +28,6...+29,3 ja alueen keskellä 0,7...2,5 m syvyydessä maanpinnasta, tasolla +23,6...+25,34.

Selvitys Sarvikankaan rautaisten pohjavesien hallinnasta (Ramboll Finland Oy) on tekeillä, ja asia-kohta täydentyy myöhemmin.

2.5.5. Hulevedet

Hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy) on tekeillä, ja asiakohta täydentyy myöhemmin.

2.5.6. Maaperä

Toimintahistoriaselvityksessä (Oulu, 19.2.2019) todetaan, että GTK:n Maankamara-tietopalvelun mukaan suunnittelualue on kallioperältään graniittia. Geomorfologialtaan suunnittelualue on pääosin hiekkamoreenista muodostunutta moreenikumpua, jota ympäröi lajittuneempi hiekka. Suunnittelualueen pohjoisosissa maaperän pintakerroksissa esiintyy myös rahkaturvetta. Sarvikankaan moreenikumpareen alue on hyvin kivikkoista ja alueelle sijoittuu myös muutama suurempi siirtolohkare.

Sarvikankaan rakennettavuusselvityksen (Ramboll Finland Oy, 27.3.2019) mukaan suunnittelualueella maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +24,1...+45,0. Moreenialueella pohjamaa on pääosin kantavaa hiekkamoreenia (HkMr), paikoin silttistä hiekkamoreenia (SiHkMr). Hiekkamoreeni on pääosin routivaa. Maaperä on pääosin tiiviissä tilassa ja se on kantavaa. Paikoin esiintyy ohut (alle 1,0 m) löyhä pintamaakerros. Alueella ei esiinny merkittäviä kokoonpuristuvia maakerroksia. Hiekka-alueella maanpinnassa on 0,8...2,8 m löyhässä tilassa olevaa hiekkaa (Hk) ja hienoa hiekkaa (HHk), jonka alapuolella on keskitiivistä...tiivistä hiekkaa ja moreenia. Maakerrokset ovat pääosin routivia, osin välikerroksissa esiintyvä hiekka on lievästi routivaa tai routimatonta. Silttialueella maanpinnassa on 1,0...4,8 m paksu löyhä maakerros. Maaperä on pääosin silttiä (Si), hiekaista silttiä (HkSi) ja silttistä hiekkaa (SiHk) sekä savista silttiä (SaSi). Alueella esiintyy pohjamaana myös hiekkaa ja moreenia. Maaperä on routivaa.

Sarvikankaan sulfidimaaselvityksen (Ramboll Finland Oy, 29.3.2019) mukaan maa-aineksen vesipitoisuus vaihteli välillä 9,3...29 %. Suurimmat vesipitoisuudet havaittiin pisteessä 799, joka sijaitsee selvitysalueen keskiosassa alueella, jolla pintamaana esiintyy ohut turvekerros.

2.5.7. Happamat sulfaattimaat

Sarvikankaan sulfidimaaselvityksen (Ramboll Finland Oy, 29.3.2019) mukaan tutkitulla Sarvikankaan selvitysalueella ei havaittu todellisia tai potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Sulfidimaaselvityksen perusteella alueella ei ole tarvetta happaman valunnan aiheuttamille riskintorjuntatoimenpiteille tai muille erityisille jatkotoimenpiteille. Rakennettavuusselvityksessä tunnistetuilla silttialueilla esiintyy maa-aineksia, joilla on alhainen hapontuottokapasiteetti. Hapontuotto on arvioitu kuitenkin niin vähäiseksi, että sillä ei arvioida olevan haitallisia rakentamisen aikaisia vaikutuksia.

2.5.8. Rakennettavuus

Sarvikankaan rakennettavuusselvityksen (Ramboll Finland Oy, 27.3.2019) mukaan moreenialueet soveltuvat hyvin rakentamiseen. Moreenialueilla rakennusten maanvarainen matalaperustus ja kunnallistekniikan rakentaminen on mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Hiekka-alue soveltuu hyvin rakentamiseen. Rakennukset voidaan perustaa pääsääntöisesti maanvaraisesti. Pinnassa olevat löyhät hiekkakerrokset tulee tiivistää tai korvata hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä. Tarvittaessa voidaan esirakennustoimenpiteinä huomioida massanvaihto ja esikuormitus. Silttialue soveltuu kohtuullisen hyvin rakentamiseen. Rakennukset on perustettava esirakennus- ja pohjanvahvistustoimenpiteiden avulla, jolloin kysymykseen tulevat perustuksilta pohjamaalle aiheutuvista kuormista riippuen massanvaihto, esikuormitus ja paalutus. Kevyet rakennukset, joille sallitaan painumia, voidaan perustaa maanvaraisesti.

Luonnollisen pohjavesipinnan ollessa suhteellisen ylhäällä, ei kellareiden rakentamista pidetä suositeltavana. Moreenialueella kellaritilojen rakentaminen tulee tarkastella tapauskohtaisesti.

Hiekka- ja silttialueilla kunnallistekniikan rakentaminen on yleensä mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Hiekka- ja silttialueilla katu- ja piha-alueiden täytöt aiheuttavat painumia ja tämä tulee huomioida alueen korkotasoa suunniteltaessa.

Pääsääntöisesti rakennusten perustukset on aina salaojitettava. Katurakenteet kuivatetaan salaajituksella tai avo-ojin. Katurakenteiden salaojitus, pintavesien sadevesiviemärointi ja viemärikaivantojen rakentaminen yleensäkin alentaa pohjavedenpinnan tasoa alueella ja parantaa rakentamisolosuhteita.

Kaikki routimattoman perustamissyvyyden yläpuoliset rakenteet tulee routasuojata. Putkijohdot perustetaan roudattomaan syvyyteen tai käytetään routaeristeitä.

Kaivumassat eivät sovellu käytettäväksi katujen, pihojen tai rakennusten routimattomissa täytöissä. Kaivumassoja voi käyttää kuivana luiskatäyttöihin (hiekkaiset massat) tai maastonmuotoiluun.

Rakennussuunnitteluvaiheessa alustavaa rakennettavuusselvitystä tulee tarkentaa ja pohjatutkimuksia täydentää.

2.5.9. Maaperän käyttörajoitteet

Toimintahistoriaselvityksen (Oulu, 19.2.2019) mukaan suunnittelualueelle on sijoittunut toimintaa, joka voi potentiaalisesti pilata maaperää. Valkiaisjärventien alkupäähän on sijoittunut vanha, jo kunnostettu kaatopaikka. Tielaitos on kunnostanut öljysora-aseman ympäristön vuonna 2001, ja kunnostuksen jäännöspitoisuudet ovat alittaneet VNa 214/2007 mukaiset kynnyksarvot. Alueella ei tämän mukaan ole maa-ainesten käyttörajoitetta.

Sarvikankaan suunnittelualueelle sijoittuu myös yksi puolustusvoimien linnoitusalue. Alue on toiminut taisteluharjoitusalueena mm. pikalinnoittautumisessa, joka käsittää esim. suojapoteroiden kaivamista. Mahdollisesti siellä on sijainnut myös epäsuoran tulen räjähdysainekenttä. Alueet on räjäytysten jälkeen tarkastettu huolella mahdollisten räjähtämättömien panosten varalta. Tulenkuvauskentän räjäytyksistä on voinut päätyä räjähdysainejäämiä pintamaakerrokseen. Mikäli

alueella suoritetaan rakennettavuusselvityksiä, olisi ko. selvityksen yhteydessä hyvä selvittää myös maaperän haitta-ainepitoisuudet muutamista näytepisteistä.

Oulun seudun ympäristötoimi on suunnittelutyön aikana linjannut, että Toimintahistoriaselvityksessä edellytettyä räjähdysainejäämiä koskevaa maaperäselvitystä ei tarvitse tehdä, sillä todennäköisimmin maaperästä voisi löytyä jossain määrin kohonneita typpipitoisuuksia, millä ei ole kaavoituksen kannalta merkitystä.

3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty kaavatyön aikana selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Viranomaisten välinen vuorovaikutus on tapahtunut pääasiassa kokouksissa ja saatuina lausuntoina.

3.1. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 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 ja kuntalaisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia Sarvikankaan kaavatyössä ovat olleet:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat sekä asukkaat
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun Vesi
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Kiertokaari Oy
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Puolustusvoimat
- Maanpuolustuskoulutusyhdistys
- Suomen Turvallisuusverkko Oy
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Caruna Oy
- Oulunseudun Laajakaista

- Digita Oy
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Korvensuoran asukasyhdistys ry
- Haapalehdon Omakotiyhdistys ry
- Hintan-Parkkisenkankaan Pienkiinteistöyhdistys ry
- Saarelan Asukasyhdistys ry
- Sanginsuu-Lapinkangas-Sanginjoki kyläyhdistys ry
- Nuorten osallisuusryhmä OiVa (Myllyoja, Laanila, Hintta, Hiukkavaara, Sanginsuu, Oulujoki, Talvikangas, Hönttämäki)
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

4. Suunnittelun organisointi

Yhdyskuntajohtaja teki päätöksen asemakaavatyön ohjausryhmän perustamisesta 11.9.2019 §108 ja ohjausryhmän kokoonpanon muuttamisesta 20.5.2022 §66. Ohjausryhmässä on edustajat kaavoituksesta, kadut- ja liikenne -yksiköstä, maa ja mittaus- yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun seudun ympäristötoimesta, Sivistys- ja kulttuuripalveluista (liikunta), Oulun Vesi – liikelaitoksesta, Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä ja Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista. Eri alojen asiantuntijoista koostunut ohjausryhmä kokoontui säännöllisesti kaavatyön aikana.

Suunnittelu on tehty pääosin konsulttityönä. Maankäytön suunnittelun on tehnyt INARO Oy, liikenteen ja katujen, liikunnan (kuntoreitit), hulevesien ja vesihuollon yleissuunnittelun Ramboll Finland Oy ja ympäristön yleissuunnittelun Destia Oy. Sähköhuollon yleissuunnittelun on tehnyt Oulun Energia Sähköverkko Oy ja energiahuollon yleissuunnittelun Oulun Energia Oy:n lämpöpalvelut.

Suunnitelmien nähtäville asettamisista mielipiteiden ja muistutusten jättämistä varten päättää yhdyskuntalautakunta. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti suunnittelualueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 13.11.2018 §516.

Yhdyskuntalautakunta päätti hyväksyä asemakaavoituksen laatimat vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä asettaa asemakaavan valmisteluaineiston MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten __.__.2023 §__.

Yhdyskuntalautakunta päätti hyväksyä asemakaavoituksen laatimat vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä asettaa asemakaavaehdotuksen ja tonttijaon MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla julkisesti nähtävillä __.__.2023 §__.

Yhdyskuntalautakunta päätti hyväksyä __.__.2023 päivätyn asemakaavan ja __.__.2023 päivätyn tonttijaon __.__.2023 §__.

Oulun kaupunginhallitus päätti hyväksyä __.__.2023 päivätyn asemakaavan ja __.__.2023 päivätyn tonttijaon __.__.2023 §__.

Oulun kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä __.__.2023 päivätyn asemakaavan ja __.__.2023 päivätyn tonttijaon __.__.2023 §__.

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2023.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen

5.2.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.11.-27.12.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin mm. lähtötietojen, tavoitteiden, osallisten, yhteyshenkilöiden ja kaavatyön tavoiteaikataulun osalta, ja laitettiin nähtävillä yhtä aikaa kaavatyön valmisteluaineiston kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

5.2.2. Saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vuoden 2018 nähtävilläolon aikana saatiin yksi lausunto. Puolustusvoimien lausunto koski Hiukkavaaran ampumaradan melualueen huomioon ottamista asumisen ja virkistyskäytön suunnittelussa, Valkiaisjärventien liikennejärjestelyjä ja käytettävyyttä raskaalle liikenteelle, lausuntopyyntöjen lähettämistä myös Suomen Turvallisuusverkko Oy:lle, puolustusvoimien kaapelilinjoja sekä tuulivoimakohteiden lausuntopyyntötarpeen kirjaamista kunnalliseen rakennusjärjestykseen ja yleiskaavoihin.

Suomen Turvallisuusverkko Oy lisättiin kaavatyön osallisiin. Lausunto ei aiheuttanut muita muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eikä alueen kaavasunnittelussa. Saatu palaute ja palautteeseen laadittu vastine ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.3. Asemakaavan valmistelu

5.3.1. Kaavarunkovaihtoehdot ja alustavat yleissuunnitelmat



Kuva 5 Kaavarunkovaihtoehtojen pelkistetyt rakennemallit. Vasemmalla vaihtoehto1 "Nikamat", keskellä vaihtoehto 2 "Taskut" ja oikealla vaihtoehto 3 "Väylä" (INARO Oy, 7.5.2019)

Suunnittelualueelle päätettiin laatia kolme katuverkoltaan sekä alue- ja viherrakenteeltaan erilaista kaavarunkosuunnitelmaa. Suunnitelmissa esitettiin karkealla tasolla mm. alustavat liikennejärjestelyt, toiminnot, korttelialueet ja tonttijaot, kerrosluvut ja rakennusoikeudet, viherympäristö, leikkipaikka ja kuntoilupiste sekä autopaikkatarpeet.

Vaihtoehtovaiheessa laadittiin myös alustavat liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien, vesihuollon ja sähköhuollon yleissuunnitelmaluonnokset. Vaihtoehtovaiheen suunnitelmat on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa lähtötieto- ja suunnitelmaraportissa.

5.3.2. Vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnit ja vertailut

Kaavarunkovaihtoehtojen toteutuksen vaikutuksia on arvioitu ja vaihtoehtoja vertailtu mm. maankäytön, liikenteen, liikunnan, viherympäristön, hulevesien, vesihuollon, kaukolämpöverkon, sähköverkon sekä Myllyojan osalta.

Suurimmat poikkeamat vaihtoehtoisissa näkyvät maankäytön kannalta viheralueissa. Kaikissa vaihtoehtoisissa on kuitenkin hyvät yhteydet Hiukkavaaran viheralueille. Jalankulun ja pyöräilyn osalta kaikki vaihtoehdot ovat hyviä, eikä isompia eroja esiintynyt tällä suunnittelun tarkkuudella.

Nikamat-konseptissa nähtiin puutteita alueen sisäisissä viheryhteyksissä. Vesi- ja viemäriputkien metrimäärä oli vaihtoehtoisissa suurin johtuen katujen umpiperistä. Putkien kaivaminen puiston puolelle aiheuttaa johtorasitteita ja sen myötä puustoa ei voi näillä aluilla kasvattaa pitkällä tähtäimellä. Nikamissa aluerakenne työntyy eniten Myllyojan nykyisille tulva-alueille, jolloin vaaditaan kompensatiotilaa. Valkiaisjärventien osalle suunniteltu mutka koettiin positiivisena, vaikka se läheneekin herkkää lakialuetta. Muutos linjauksessa antaa kevyenliikenteen reitillä kulkevalle

viestin reitin muuttumisesta sekaliikenteeksi. Nikamissa on isommat hulevesien viivytysalueet muihin vaihtoehtoihin verrattuna. Jätteiden yhteiskeräyspisteet sijaitsevat tonttikatujen alkupäässä.

Tasku-konsepti nähtiin liikenneverkon osalta liian mutkaisena. Lenkkikadut helpottavat kunnallistekniikan vetämistä alueelle ja ne ovat toimivammat liikenteen kannalta. Pienemmät hulevesien viivytysalueet ovat toimivampi ratkaisu Taskussa ja Väylässä. Taskussa nykyisen puuston säilyminen rakenteen sisällä nähtiin hyvästä tavoitteesta huolimatta mahdottomaksi. Huoltotiet viheralueille olisi jatkossa huomioitava paremmin.

Väylä-konseptissa pääkokoojakatu tekee tiukan mutkan. Lenkkikadut ovat hyvä ratkaisu. Väylä on vesi- ja viemäriverkoston osalta edullisin vaihtoehto, mutta siinä ei juurikaan ole eroa Taskuun verrattuna. Johtorasitteita tulee puiston läpi. Viheralueet ovat vaihtoehtoista suurimmat. Metsän keskellä olevat kerrostaloalueet nähtiin miellyttävänä ratkaisuna. Pysäköintilaitokset ovat potentiaalinen ongelma, mikäli kerrostalotontit eivät lähde rakentumaan. Väylässä on n. 1 km vähemmän tiemetrejä muihin verrattuna.

Vaihtoehtovaiheen vaikutusten arviointi ja vertailut on esitetty kokonaisuudessaan kaavaselvityksen liitteenä olevassa lähtötieto- ja suunnitelmaraportissa.

5.4. Kaavarunko ja yleissuunnitelmat



Kuva 6 Kaavarunko (INARO Oy, 14.4.2023)

Kaavatyön ohjausryhmä oli päättänyt jatkaa asemakaavasunnittelua kaavarunkovaihtoehdon 2 "Taskut" pohjalta, johon oli valinnan jälkeen vielä lisätty kerrostalorakentamista. Kaavatyö

keskeytettiin vuonna 2019, ja sitä jatkettiin vuonna 2022. Kaavatyön ohjausryhmä päätti jatkaa asemakaavasunnittelua kaavarunkovaihtoehdon 1 "Nikamat" pohjalta, sillä omakotitalotontti-tarjontaa täytyy olla tarjolla Oulun maankäytön toteuttamisohjelman (MATO 2022-2026) mukaisesti.

Ohjausryhmän ohjeistuksen pohjalta tarkennettuun kaavarunkoon laadittiin liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien, liikunnan sekä vesi- ja sähköhuollon yleissuunnitelmaluonnokset. Suunnitelmat on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa lähtötieto- ja suunnitelmaraportissa.

5.5. Asemakaavaluonnos

5.5.1. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.__.2023 Ympäristötalolla (Solistinkatu 2). Yleisötilaisuuteen osallistui _ henkilöä. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. _____. Tilaisuudessa saatu palaute on kirjattu muistioon, ja se on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotuksen laatimisessa.

5.5.2. Saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl). Saatu palaute aiheutti/ei aiheuttanut muutoksia alueen suunnitteluun. Saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

5.5.3. Aineistoon nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydentyä tarvittaessa myöhemmin.

5.6. Asemakaavaehdotus

5.6.1. Saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl. Saatu palaute aiheutti/ei aiheuttanut muutoksia alueen suunnitteluun. Saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

5.6.2. Aineistoon nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydentyä tarvittaessa myöhemmin.

5.7. Asemakaavan hyväksyminen

Täydentyä tarvittaessa myöhemmin.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1. Rakenne

Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin Hiukkavaaran kaupunginosan korttelit 106-132 tontteineen (A, AK, AP, AP-x, AO, PA-2) sekä Hiukkavaaran kaupunginosan puisto- (VP), lähivirkistys- (VL) ja katualuetta ja Haukkasuon kaupunginosan lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu tontteja yhteensä 136 kpl. Rakennusoikeutta on osoitettu alueen tonteille yhteensä 46 680 k-m².

Alueelle tulee arviolta 307 asuntoa ja 956 asukasta. Laskentaperusteena on käytetty A-, AK, ja AP-tonteilla 2,5 hlö/asunto, AP-X -tontilla 2 hlö/asunto ja AO-tonteilla 4 hlö/asunto.

Täydentyä myöhemmin.

6.1.1. Asuminen

Alueelle on osoitettu yksi asuinkerrostalojen tontti (AK), 9 kpl yhtiömuotoisten asuinrakennusten tonttia (A, AP) ja 123 kpl erillispientalotonttia (AO). Alueen tehostetulle palveluasumiselle varattu tontti (PA-2) voidaan toteuttaa vaihtoehtoisesti tavalliselle yhtiömuotoiselle asuinpientalorakentamiselle. Lisäksi alueelle on osoitettu yksi tontti yhdeksää minitaloa tai siirtolapuutarhamökkiä varten (AP-X, merkintä tarkentuu myöhemmin).

Yhtiömuotoisten asuinrakennusten tonteille rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 18 200 k-m². Alueen rakennusoikeudesta n. 39 % on osoitettu yhtiömuotoiselle asuinrakentamiselle. Väestönsuoja tulee rakentaa 6 kpl yhtiömuotoisista asuinpientalotonteista.

Erillispientalotonteista 85 kpl on tarkoitettu yhdelle asunnolle (180+atv70); 34 kpl tonteista saa rakentaa paritalon (200/250+atv100). Lisäksi erillispientalotonteista 4 kpl on tarkoitettu asumisen lisäksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle pienyritystoiminnalle (AO, 200+ath170). Erillispientalotonteille rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 24 030 k-m². Alueen rakennusoikeudesta n. 52 % on osoitettu erillispientalorakentamiselle.

Täydentyä myöhemmin.

6.1.2. Palvelut

Alueelle on varattu yksi tontti varhaiskasvatukselle (PA-2) ja yksi tontti tehostetulle palveluasumiselle (PA-2), jolle on mahdollista toteuttaa yhteisö- ja harrastetiloja. Kummallekin palvelu- ja asuinrakennusten tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m² eli yhteensä 4 000 k-m². Alueen rakennusoikeudesta 9 % on osoitettu palvelurakentamiselle.

Täydentyä myöhemmin.

6.1.3. Muut alueet

Lisäksi alueelle on esitetty mm. puistoalue (VP, Hiukkavaaran keskuspuisto, Sarvikankaanpuisto), lähivirkistysalueita (VL, Struvenpuisto), katuverkko, katualueille sijoittuvat erillispientalotonttien vieraspaikat ja jätteiden yhteiskeräyspisteet/ katuaukiot, tulevaisuuden kokoojakatuvaraus pohjoiseen, muuntamot (vm), rautasakkaa varten tarvittava pumppaamo (et), hulevesien käsittelylle varattu alue (hule), kävelyn ja pyöräilyn yhteydet (pp), seudulliseen reitistöön yhdistyvä kunto-rata (ur), leikki- ja kuntoilupaikka (u+le) sekä koirapuisto (kp).

Täydentyy myöhemmin.



Kuva 7 Ote asemakaavaluonnoksesta (INARO Oy, 14.4.2023)

6.2. Vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla toteutetaan kaupunkistrategian, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Hiukkavaaran kaavarungon tavoitteita. Asemakaavan mukaisen toteutuksen vaikutuksia on arvioitu mm. maankäytön, liikenteen, liikunnan, viherympäristön, hulevesien, sähköverkon sekä Myllyojan osalta.

Sarvikankaan uusi asuinalue erottuu Hiukkavaaran keskustan suunnasta ainakin urheilupuiston kohdalla pitkän näkymän päätteeksi. Alueen eteläosan rinnetontit voivat myös näkyä Sarvikankaanpuiston yli länteen.

Tehokkaamman asuinrakentamisen painopiste on alueen länsiosassa, Sarvikankaantien varressa, jonne yhtiömuotoinen rakentaminen muodostaa reuna-alueita urbaanimman keskittymän.

Erillispientalotontit asemakaava-alueen reunoilla keventävät rakennetun ja rakentamattoman alueen rajaa.

Alueen eteläosassa rinnealueella on paremmat mahdollisuudet säilyttää nykyistä puustoa ja metsänpohjaa ohjaamalla rakentamista tontti- ja korttelitasolla lähelle tonttikatuja tai vaihtoehtoisesti lähemmäs viheralueiden reunoja. Pohjoisosassa tontteja joudutaan nostamaan nykyisestä maanpinnan tasosta ja olemassa olevan kasvillisuuden säilyttäminen ei onnistu. Tonttien maisemointiin Myllyojan suuntaan on kiinnitettävä erityistä huomiota korotustarpeesta johtuen.

Suunnittelu- ja lähialueen katuverkko on sujuva ja sen kapasiteetti riittää hyvin ennustetulle liikennemäärälle. Uusi maankäyttö tuottaa n. 1 200 ajoneuvon lisäyksen Sarvikankaantien länsiosaan. Päiväkoti on esitetty sijoitettavaksi länsiosaan, jolloin saattamisesta aiheutuu vähemmän edestakaista liikennettä. Lähtöolettama on, että Sarvikankaantielle tulee bussireitti. Joukkoliikennetarjontaa täydentävät Vaskikankaalla liikkuvat linjat.

Jalankulun ja pyöräilyn verkosto on kattava sekä turvallinen. Yhteydet länteen Hiukkavaaran keskustan suuntaan kuin myös kaupungin keskustan suuntaan ovat hyvät. Uusi kuntoreitti täydentää alueen reitistöä ja saavutettavuus asuintonteilta on hyvä. Alueen viher- ja virkistysyhteydet ovat kattavat ja jatkuvat luontevasti kaava-alueen ulkopuolelle. Viheralueiden toiminnot koostuvat vihersormen päätteellä olevista leikkipaikasta ja kuntoilupaikasta. Sarvikankaalta on hyvät yhteydet Hiukkavaaran keskustan liikuntapalveluihin.

Myllyojan laakso ja Sarvikankaan lakialue tulevat säilymään virkistyskäytössä ja rakentamisen ulkopuolella. Merkittävä maisemakuvallinen muutos aiheutuu laajasta puuston poiston tarpeesta. Sarvikankaan ja Hiukkavaaran keskuksen välissä säilyy Oulun viheralueverkoston, VILMO:n, mukainen yhteys, jonne sijoittuu kävely- ja pyörätie ja kuntoilureittejä sekä hulevesiuoma. Puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Alueen läpi kulkevan viherakselin pohjoinen osa muuttuu mahdollisesti myöhemmässä vaiheessa kokoojakaduksi ja katuviheralueeksi.

Hiukkavaaran keskuksen rakentuessa on mm. Crusellipuistoon toteutettu hulevesiallas, jonka mitoituksessa on varauduttu Sarvikankaan hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen. Alueen rakentaminen lisää rautakuormituksen riskiä Myllyjojaan. Osittain alueen rakentamistaso nostetaan niin korkealle, ettei katujen ja rakennusten salaojat tai muut kuivatusrakenteet laske pohjavesipintaa. Osa alueen luoteisosan kaduista jää niin alas, että riski pohjavesimuutoksille on mahdollinen. Tämän vuoksi ko. alueella hulevesiverkosto ja salaojaverkosto erotetaan toisistaan: hulevedet johdetaan ja käsitellään hulevesisuunnitelman mukaisesti ja salaojavedet käsitellään erikseen puhdistusrakenteissa raudan poistamiseksi.

Asemakaavan mukaisen toteutuksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan kaava-selostuksen liitteenä olevassa lähtötieto- ja suunnitelmaraportissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti vaikutuksia on arvioitu myös elinolojen ja elinympäristön sekä kestäväen kehityksen ja energiatehokkuuden kannalta. Täydentyy myöhemmin.

6.3. Nimistö

Nimistötoimikunta päätti Hiukkavaaran keskuksen nimistöaiheeksi sotilasmusiikin kokouksessaan 22.5.2008 (§12). Yhdyskuntajaosto (ent. nimistötoimikunta) päätti eri osa-alueiden nimistöaiheet kokouksessaan 16.5.2013 (§ 24); osa-alueen nro 6 eli Sarvikankaan nimistöaiheeksi päätettiin seremoniat.

Nimistötoimikunta (ent. yhdyskuntajaosto) päätti asemakaava-alueen nimistöstä kokouksessaan 10.2.2023 (§1). Alueen osa-alueenimeksi päätettiin Sarvikangas. Nimistötoimikunta päätti myös asemakaavassa käytettävät katujen, jalankulun ja pyöräilyn reittien sekä viheralueiden ja puistojen nimet.

Nimet on laitettu kaavaluonnoskartalle, ja niistä on voinut antaa palautetta kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Nimiä täydennetään tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa, ja nimet hyväksytään asemakaavan hyväksymiskäsittelyssä.

7. Asemakaavan toteutus

7.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan rakennustapaohjeet, jotka on tarkoitus hyväksyä rakennuslautakunnassa talvella 2023-2024.

7.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualueen toteuttamisen ajankohtiin vaikuttavat alueen infrastruktuurin tarkempi suunnittelu ja rakentaminen ja tontinluovutuksen ajankohta. Katujen rakennussuunnitteluun ja rakentamiseen tulee varata n. vuosi. Alueen ensimmäiset tontit saataneen luovutettua keväällä 2025.

7.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous on pidetty/ pidetään __.__.20__.

Oulussa 14. päivänä huhtikuuta 2023

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Suvi Korpinen
kaavoitusarkkitehti



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**





Sarvikangas

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hiukkavaaran (71) ja Haukkasuon (49) kaupunginosissa on käynnistynyt asemakaavan sekä yhtä aikaa kaavatyön kanssa tehtävien liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien, liikunnan sekä vesi-, sähkö- ja energiahuollon yleissuunnitelmien laatiminen. Tavoitteena on mahdollistaa uuden, ympäristöönsä sopivan sekä ympäristönsä toiminnot ja arvot huomioon ottavan pientalovaltaisen asuinalueen toteuttaminen Hiukkavaaran keskuksen jatkeeksi. Alueen suunnittelu sisältyy maankäytön toteuttamishjelmaan (MATO 2022-2026). Tonttijako laaditaan sitovana. Asemakaavan on tarkoitus valmistua syksyllä 2023.



Kuva 1 Opaskartalle on rajattu punaisella viivalla asemakaavan likimääräinen suunnittelualue sekä punaisella katkoviivalla alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavatyöstä, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitetaan nähtäville kaavatyön valmisteluaineiston kanssa. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana. Ohjeet palautteen antamiseen on kerrottu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivuilla 5-6.

Kaavatöitä koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa: www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet. Tähän kaavatyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2351**.

Kuulutukset kaavatyön käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä asemakaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

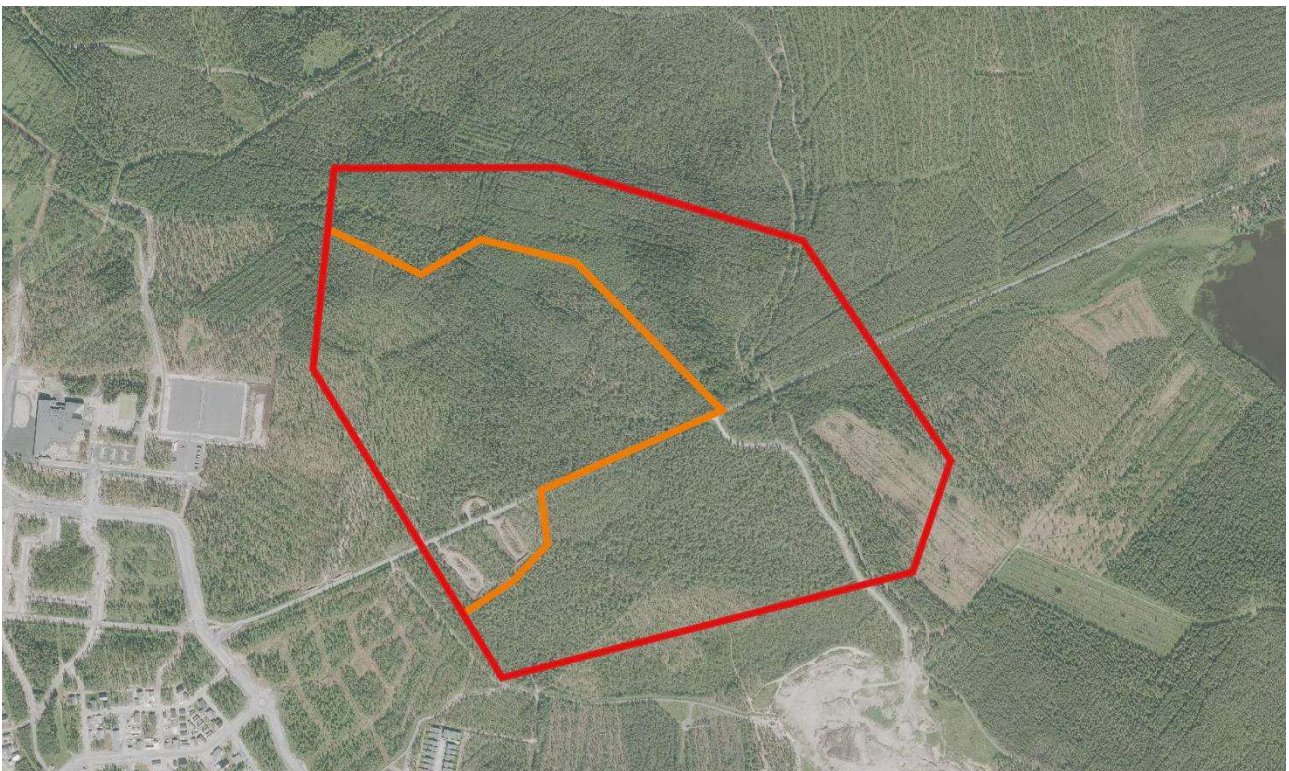


Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Hiukkavaaran ja Haukkasuon kaupunginosissa, n. 7 kilometrin etäisyydellä Oulun kaupungin keskustasta itään. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 102 hehtaaria, josta asuinrakentamiseen soveltuvaa aluetta on n. 37 hehtaaria. Alue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Asemakaavoitettava alue liittyy kiinteästi Hiukkavaaran keskukseen ja luo sille päätteen. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Myllyjoaan ja Puolustusvoimien harjoitusalueeseen, lounaassa Vaskikankaaseen, ja etelässä Kivikkokankaaseen ja Aallikkokankaan liikuntamaahan.



Kuva 2. Ote ortoilmakuvasta (Oulu 2018). Kuvaan on rajattu punaisella viivalla asemakaavan likimääräinen suunnittelualue ja oranssilla viivalla likimääräinen asuinrakentamiseen soveltuva alue.

Suunnittelualueen halkaisee keskivaiheille sijoittuva lounais-koillissuuntainen Valkiaisjärventie, joka johtaa Niilesjärvelle ja Valkiaisjärvelle. Tien varressa, suunnittelualueen lounaisosassa, on laajahkot hiekkakentät, joilta on puhdistettu pilaantuneita maita. Suunnittelualueen itäreunaan sijoittuu pohjois-etelä -suuntainen valaistu virkistysreitti.

Suunnittelualue on pääosin kangasmetsää, jolla on ulkoilu- ja marjastuskäyttöä. Luonto- ja maisema-arvoiltaan tärkeimmät alueet sijaitsevat korkeusasemien ääripäissä, Myllyjoan muodostamassa laaksossa sekä Sarvikankaan selänteellä. Alueen pohjoisosia halkova Myllyjoan uoma ympäristöineen on paikallisesti arvokas, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä elinympäristö, ja Sarvikankaan rinteillä sijaitsevat laajat rakkavikot kuuluvat Oulun merkittävimpiin. Sarvikankaalla sijainneet arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluneet Struven ketjun piste ja kookkaassa siirtolohkareessa ollut ajoittamaton maalaus on todettu tuhoutuneiksi.



Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualuetta koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavatyön yhteydessä suunnittelualueelle tehdään mm. luontoselvitys (mm. luontotyypit, kasvillisuus, linnusto, muu eläimistö), hulevesiselvitys, maaperäselvitys (mm. rakennettavuus, happamat sulfaattimaat) ja toimintahistoriaselvitys (mm. pilantuneet maat).

Kaupunkistrategia

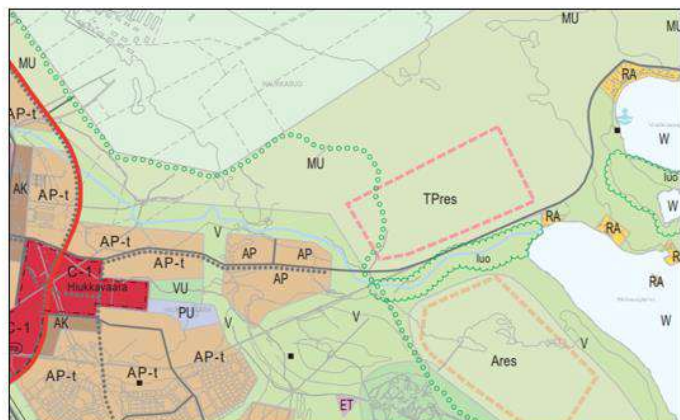
Oulun kaupunkistrategian 2030, Kulttuuri-ilmastonmuutos nyt! tavoitteita ovat mm. tarjota asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla, kasvaa kestävästi tiivistyvällä kaupunkirakenteella, luoda edellytykset hiilineutraaliuden saavuttamiseksi kestäväällä maankäytön suunnittelulla ja kestäväällä rakentamisella, tukea kestäväällä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla, ottaa maankäytön suunnittelussa huomioon luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja riittävät viheralueet, edistää luonnon, viheralueiden ja -reitistöjen houkuttelevuutta ja saavutettavuutta, tarjota turvallinen elinympäristö kaikille oululaisille, huomioida rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen näkökulma sekä olla hiilineutraali kaupunki vuonna 2035.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Hiukkavaaran alue kuuluu Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk-1). Hiukkavaara on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A), jossa sijaitsee myös Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alue (C-3). Alueelle on merkitty myös virkistysaluetta (V), puolustusvoimien alue (ep), puolustusvoimien alue/suojavyöhyke (sv-1) sekä muinaismuistokohteita. Alueella on kaupunkiseutuja yhdistävä viheryhteystarve sekä seudullisesti merkittäviä, viheralueverkoston kannalta tärkeitä retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueita, joihin tulee kiinnittää suunnittelussa huomiota.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle on merkitty myös virkistysaluetta (V), alueellinen pääväylä/ yhdystie, tärkeä kokoojakatu, kevyen liikenteen pääreitti sekä muinaismuistokohde. Myllyjoja on merkitty vesialueeksi (W).



Kuva 3. Vasemmalla ote maakuntakaavan yhdistelmäkartasta (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2022) ja oikealla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2 (Oulu 2016)



Hiukkavaaran kaavarunko

Hiukkavaaran kaavarungossa (Oulu 2008) suunnittelualue on merkitty keskeiseksi osaksi Hiukkavaaran keskustaa. Suunnittelualueelle on merkitty pientalovaltaista asuinalueita (AP) pääkatuverkon molemmin puolin sekä lähipalvelualue (PL). Rakentamisen ulkopuolelle jäävä alue on merkitty virkistysalueeksi. Kaavarungossa on esitetty mm. lähtötiedot suunnittelualueen rakentamiseen, liikenteeseen ja reitistöihin sekä hulevesien ja ympäristön suunnitteluun.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan Hiukkavaaran keskuksen asemakaava-alueeseen (564-2077, kv 9.11.2015) ja eteläosastaan Kivikkokankaan asemakaava-alueeseen (AAM1998, kv 11.4.2011).

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavatyö sisältyy Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmaan (MATO 2022-2026). Suunnittelu perustuu Oulun kaupungin ilmasto- ja hiilidioksidipäästötavoitteisiin. Suunnittelun tavoitteena on toteuttaa maakuntakaavaa ja yleiskaavaa, ja täydentää aluerakennetta ympäristöönsä sopivalla, ympäristönsä toiminnot ja arvot huomioon ottavalla, laadukkaalla ja kestävä kehityksen mukaisella rakentamisella jo asemakaavoitettujen alueiden rajalla. Erityistä huomiota on tarkoitus kiinnittää joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edistämiseen.

Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti Hiukkavaaran keskuksen päätteenä sekä sijainti suhteessa Soittajankankaaseen, Vaskikankaaseen, Kivikkokankaaseen, Myllyjojan, Aallikkokankaan liikuntamaahan, Sarvikankaan rakkakivialueeseen, arvokkaaseen maisemalliseen ja luonnonmukaiseen ympäristöön, kevyen liikenteen reitistöön, tulevaisuuden kaavoitettaviin alueisiin sekä Niilesjärveen ja Valkiasjärveen.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan ja kulttuuriperintöön, liikenteeseen, kestävään kehitykseen ja energiatehokkuuteen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä asumiseen, toimintoihin ja elinympäristöön. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Osallistuminen

Kaavatyötä ohjaa työtä varten perustettu ohjausryhmä, jossa on edustajat kaavoituksesta, kadut ja liikenne -yksiköstä, maa ja mittaus -yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun Seudun Ympäristötoimi -liikelaitoksesta, Sivistus- ja kulttuuripalveluista (liikunta), Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä, Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista ja Oulun Vesi -liikelaitoksesta. Suunnitteluun liittyvä konsulttityö tehdään INARO Oy:ssä, Ramboll Finland Oy:ssä ja Destia Oy:ssä.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 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 ja kuntalaisilla on



mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä kaavatyössä ovat mm.:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun Vesi
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Kiertokaari Oy
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Puolustusvoimat
- Maanpuolustuskoulutusyhdistys
- Suomen Turvallisuusverkko Oy
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Caruna Oy
- Oulunseudun Laajakaista
- Digita Oy
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Korvensuoran asukasyhdistys ry
- Haapalehdon Omakotiyhdistys ry
- Hintan-Parkkisenkankaan Pienkiinteistöyhdistys ry
- Saarelan Asukasyhdistys ry
- Sanginsuu-Lapinkangas-Sanginjoki kyläyhdistys ry
- Nuorten osallisuusryhmä OiVa (Myllyoja, Laanila, Hintta, Hiukkavaara, Sanginsuu, Oulujoki, Talvikangas, Hönttämäki)
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 6.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin verkkosivun lisäksi myös Oulu10-asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite: Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa kaavamuutostyön yhteyshenkilöiltä, joiden yhteystiedot on kerrottu tämän sivun alalaidassa.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan valmisteluaineistosta ja kirjalliset muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postitse osoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki (käyntiosoite: Kansankatu 55 A) tai** sähköpostitse osoitteeseen: **kirjaamo@ouka.fi**. **Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: OUKA/8518/2017.**

Palautteeseen annetut vastineet ja tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä hyväksyä palautteeseen annetut vastineet toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)
Asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi, puh. 044 703 2425, leena.kallioniemi(at)ouka.fi
Kaavoitusarkkitehti Suvi Korpinen, puh. 050 379 3437, suvi.korpinen(at)ouka.fi
Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838, outi.colliander(at)ouka.fi



Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe

Kaupungin omistamalle alueelle on käynnistetty asemakaavan sekä yleissuunnitelmien laatiminen vuonna 2018. Kaavatyö on käynnistetty lähtökohtien selvittämällä sekä selvitysten, kaavarunkosuunnitelman sekä siihen liittyvien yleissuunnitelmaluonnosten laatimisella. Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota tarvittaessa täydennetään suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä neljän viikon ajan loppuvuodesta 2018. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on tiedotettu kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä on tiedotettu sähköpostitse.

Osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute otetaan huomioon kaavarunkosuunnitelmassa ja edelleen asemakaavaluonnoksessa. Suunnittelutyö etenee kaavaluonnoksen ja yleissuunnitelmien laatimiseen, jotka tehdään kaavarunkosuunnitelman ja yleissuunnitelmaluonnosten pohjalta.

Käynnistysvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan valmisteluvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa käynnistysvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä kolmen viikon ajan keväällä 2023. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavatyötä koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan huomioon. Yleissuunnitelmat viimeistellään. Valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan ehdotusvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa valmisteluvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtävillä 30 päivän ajaksi syksyllä 2023. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavamuutosalueen maanomistajia ja –haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutuksensa nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Asemakaava viimeistellään, ja siinä otetaan huomioon ehdotusvaiheessa saatu palaute. Ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan hyväksymisvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa muistutuksen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa loppuvuodesta 2023. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.



Hiukkavaara – Sarvikangas

Asemakaava sekä liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien, liikunnan, vesi-, sähkö- ja energiahuollon yleissuunnittelu

Kaavatunnus 564-2351, Diaarinumero OUKA/8518/2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.11.2018 – 27.12.2018. Nähtävilläolon aikana saatiin yksi lausunto. Puolustusvoimien lausunto koski Hiukkavaaran ampumaradan melualueen huomioon ottamista asumisen ja virkistyskäytön suunnittelussa, Valkiaisjärventien liikennejärjestelyjä ja käytettävyyttä raskaalle liikenteelle, lausuntopyyntöjen lähettämistä myös Suomen Turvallisuusverkko Oy:lle, puolustusvoimien kaapelilinjoja sekä tuulivoimakohteiden lausuntopyyntötarpeen kirjaamista kunnalliseen rakennusjärjestykseen ja yleiskaavoihin. Suomen Turvallisuusverkko Oy lisätään kaavatyön osallisiin. Lausunto ei aiheuta muita muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eikä alueen kaavasuunnittelussa.

Kaavatyöhön nimetty ohjausryhmä on osaltaan hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen laaditut vastineet kokouksessaan 6.4.2023.

Lausunnot

1. Puolustusvoimat (21.12.2018):

1. Puolustusvoimien lausunto

Puolustusvoimat on tutustunut 1. viiteasiakirjan osallistumis- ja arviointisuunnitelman materiaaliin ja lausuu seuraavaa:

- Puolustusvoimat on osallinen ja lausuu toimintansa osalta kaavoituksen eri vaiheissa

- Puolustusvoimat katsoo, että lähtökohtaisesti alue on rajattu Hiukkavaaran käytön ja Puolustusvoimien aikaisempien suunnitelmien sekä maakuntakaavassa olevan suoja-alueen/ampumaradan melualueen rajoitukset huomioiden. Asiakokonaisuus on tuotu esille Oulun kaupungin edustajille aikaisempien vuosien vastaavissa kaavoitusasioissa.

- Maakuntakaavassa (oikeusvaikutteinen) on suoja-alue merkitty, jota laadittavan asemakaavan on noudatettava

- Ampumaradalle on tehty melumittaukset ja melumallinnuksen päivitys ja siitä on lähetetty raportti ympäristöviranomaisille (26.11.2018, BO18269). Raportin perusteella Hiukkavaaran ampumaradan melu ei



ylitä ympäristölupapäätöksessä annettuja raja-arvoja nykyisessä asutuksessa ja loma-asutuksessa.

Puolustusvoimien toimintaedellytykset on turvattava ja harjoituksista ja ammunnoista syntyvälle melualueelle ei saa rakentaa ja siitä on melumallinnuksen ja suoritettujen melututkimusten tulokset. Muistettava on, että reserviläisten ampumaharrastus tukee puolustusvoimien toimintaa ja reserviläisten käytettävyyttä tältä osin po-joukoissa.

- kaupunki on laajentamassa pientaloaluetta kohti ampuma-, taistelu-ampuma- ja harjoitusaluetta kohden, ja sen toteuttamisen yhteydessä on alueen reunoille ja sisälle jäätävä sellaiset puustolliset alueet jotka estävät ampumamelun häiritsemisen kaikissa sääoloissa asukkaita.

- Valkiasjärven tien käytettävyyks raskaalle liikenteelle on turvattava Puolustusvoimien valmiudellisista syistä kaikissa tilanteissa. Valkiasjärven tien käyttö on turvattava helposti käytettäväksi suurimmille ja painavimmille sallituille ajoneuvoyhdistelmille sekä liikennejärjestelyissä (ml käännökset) on oltava laajat alueet. Liikennejärjestelyjen on turvattava raskaiden kuljetusten toteutus varsinaisen pientaloasutuksen ohi ja sijainti irti varsinaisista pientaloryppäistä.

- alueen luoteis-, pohjois-, koillis- ja itäsuunnissa sijaitseville puolustusvoimien käytössä oleville alueille virkistyskäyttöä ei tule suunnitella ja liikkumista kyseisiin suuntiin ei tule järjestää. Käytännön rajana on nykyinen hiihto- ja kuntoilurata. Kyseisen rajan ylittäminen johtaa Oulussa olevat asukkaat/kansalaiset turhaan varaan harjoitusjoukkojen sekaan ja suuntautumaan ampuma-, taisteluharjoitus- ja taisteluampuma-alueille. Asia koskettaa koko muuta Haukkasuon aluetta.

Oulun kaupunkia pyydetään huomioimaan vastaavat asiat myös kaikessa muiden lähialueiden kehittämiseen liittyvässä suunnittelussa.

- Kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyen on pyydetävä lausunnot puolustusvoimien lisäksi myös Suomen Turvallisuusverkko Oy: ltä, osoitteesta: asiakaspalvelu.stuve@erillisverkot.fi.

2. Jatkotyö

*Rakennus- ym. töitä tehdessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimien kaapelilinjat. Mahdollisten kaapelilinjojen sijainti tulee selvittää hyvissä ajoin, vähintään kymmenen (10) työpäivää ennen aiottua rakentamista. Puolustusvoimien kaapelinäytöt tilataan **Johtotieto Oy**:ltä, Seutulantie 3-5 B, 0410 Järvenpää, p. 080012600, sähköposti: info@johtotieto.fi*



Kaavoituksesta mahdollisesti aiheutuvien olemassa olevien kaapelireittien siirtojen, kaapeleiden rakentamisaikaisen suojaamisen tai muiden muutosten osalta kustannukset on kohdennettava muutoksen aiheuttajalle.

Koska kuntakaavoilla ja rakennus-/ toimenpideluvilla voidaan joskus ratkaista yksittäisiä tuulivoimalakohteita, Puolustusvoimat esittää, että Oulun kaupunki lisäksi laadittavaan kunnalliseen rakennusjärjestykseen ja tarvittavilta osin muihin yleiskaavoihin seuraavat lauseet:

”Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta koko kunnan alueella.

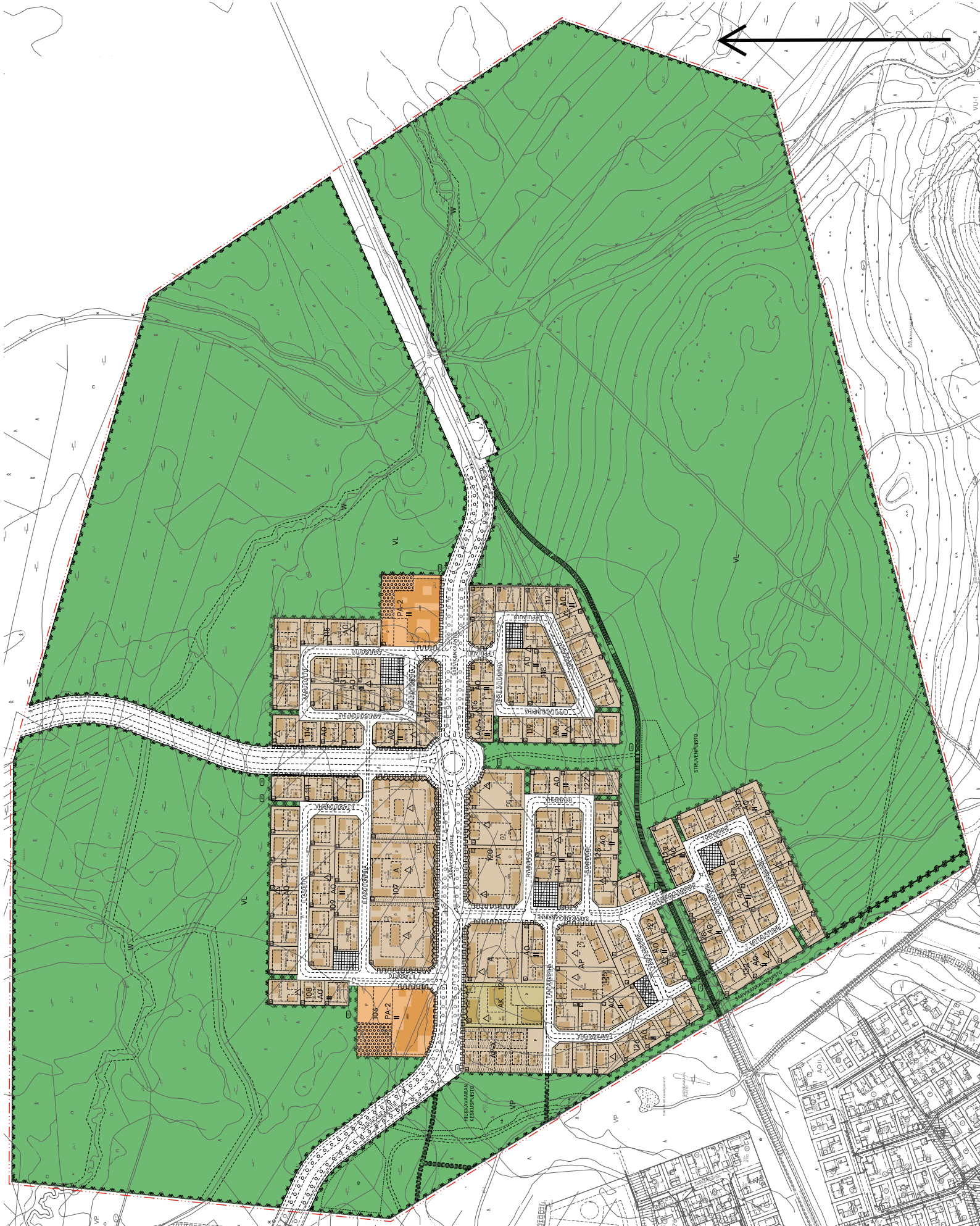
Myös alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista pientuulivoimaloista tulee pyytää Pääesikunnan lausunto, mikäli kiinteistö mille voimala rakennetaan, rajoittuu Puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen”.

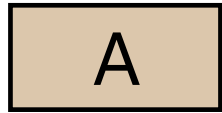
Kaavoituksen vastine:

Sarvikankaan asuinalueen suunnittelu toteuttaa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa ja Uuden Oulun yleiskaavaa. Sarvikankaan uusi asuinrakentaminen tulee sijoittumaan Myllyojan uoman eteläpuolelle, ja siten vuoden 2018 melumallinnoksen 60 dB:n ja 65 dB:n melukäyrien sekä niitä etelämmäksi ulottuvan puolustusvoimien käytössä olevan alueen ulkopuolelle; vuoden 2018 meluselvityksen mukaiset melukäyrät ovat lähimmilläänkin n. 1 km:n etäisyydellä Myllyojan koillispuolella.

Nykyinen Hiukkavaarantiehen yhdistyvä Valkiaisjärventien lounaispää on tarkoitus muuttaa jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi, jollaiseksi se on jo voimassa olevassa Hiukkavaaran keskuksen asemakaavassa (564-2077) merkittykin (pp, Valkiaisjärvenpolku). Hiukkavaaran keskuksen pohjoisosassa sijaitseva Sarvikankaantietä on tarkoitus jatkaa suunnittelualueen halki kokoojakatuna, jonka on tarkoitus yhdistyä nykyiseen Valkiaisjärventiehen suunnittelualueen itäosassa. Korttelialueiden, tonttien ja eri rakennustyyppien sijainnit ratkaistaan suunnittelutyön edetessä. Suunnittelualueella sijaitsevat kaapelilinjat otetaan huomioon alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Suomen Turvallisuusverkko Oy lisätään kaavatyon osallisiin. Lausunto ei aiheuta muita muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eikä alueen kaavasunnittelussa.





Asuinrakennusten korttelialue.



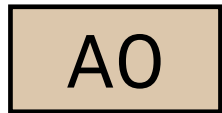
Asuinkerrostalojen korttelialue.



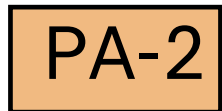
Asuinpientalojen korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue.
Alueelle saadaan rakentaa erillisiä pientaloja ja/tai siirtolapuutarhamökkejä.



Erillispientalojen korttelialue.



Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.



Puisto.



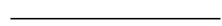
Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Tontin raja

1.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.



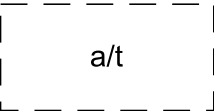
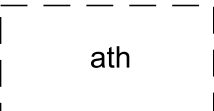
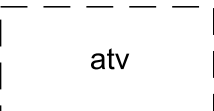
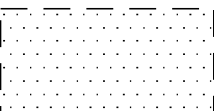
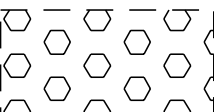
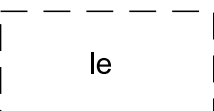
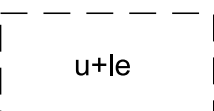
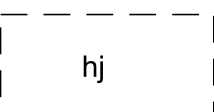
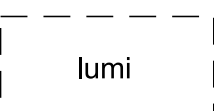
ILTASOITTO

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

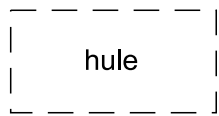
2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

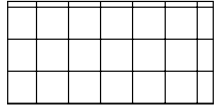
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 14.4.2023

180+atv 70	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan ja/tai talous- ja huoltotilojen ja/tai varastorakennuksen kerrosalan neliömetreinä.
200+ath 150	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan ja/tai talous- ja huoltotilojen ja/tai ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa kerrosalan neliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autosuojan ja/ tai talous- ja huoltotiloja.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autosuojan ja/tai talous- ja huoltotilojen ja/tai ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa kerrosalan neliömetreinä.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa autosuojan ja/tai talous- ja huoltotilojen ja/tai varastorakennuksen kerrosalan neliömetreinä.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen alue, jolla on säilytettävä puustoa tai jolle on istutettava puita.
	Ohjeellinen leikkialue.
	Ohjeellinen ulkokuntoilu ja leikkialue.
	Ohjeellinen hyötyjätteiden keräily pistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta.
	Ohjeellinen lumitila

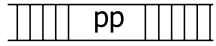
Asemakaavanmerkinnät ja -määräykset. 14.4.2023



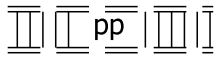
Ohjeellinen hulevesien johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.



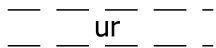
Katuaukio.



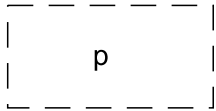
Jalankululle ja pyöräilylle varattu tie.



Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään xx dBA.



Alueelle on rakennettava melusuojaus. Merkintä osoittaa suojauksen likimääräisen sijainnin.



Muuntaja. Muuntajaa ei saa sijoittaa alle 8 metrin päähän rakentamisalueen rajasta.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.



sar- merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

A-, AK- JA AP- KORTTIALUEELLA

Ensimmäisen toteutuksen yhteydessä laadittava koko tontin kattava yleissuunnitelma.

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Autosuojissa ja piharakennuksissa voi olla myös pulpetti- tai kasvirkatto.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 14.4.2023

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuverhoilu.
Rakennuksissa tulee käyttää monipuolisesti eri värejä.

AO KORTTELIALUEILLA

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Autosuojissa ja piharakennuksissa voi olla myös pulpetti- tai kasvikatto.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuverhoilu.
Rakennuksissa tulee käyttää monipuolisesti eri värejä.
Rakennuksissa tulee käyttää monipuolisesti eri värejä.

Tontille, jolle osoitettu asuinrakennusoikeudeksi 200 tai 250 kerrosneliometriä saa rakentaa paritalon.

PIHA- ALUEET

Kaikki tonttien kadunpuoleiset reunat on aidattava.

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle ja imeytykselle.

Pihoilla käytetään ensisijaisesti vettäläpäiseviä pintoja.

Sarvikankaantien eteläpuoleisilla korttelialueilla maaston voimakas muokkaaminen ja tonttien tasaaminen on kielletty.

HULEVEDET

Hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ennen johtamista sadevesijärjestelmään.
(TARKENNETAAN OHJAUSRYHMÄN JÄLKEEN)

JÄTTEIDEN YHTEISKERÄYS

AO- tonttien jätteiden yhteiskeräysastiat sijoitetaan asemakaavan osoittamille kyläaukioille. Jätepisteet voidaan toteuttaa syväkeräysjärjestelmänä tai aidattuna katoksena. Jäteastioiden ja tontin väliin tulee jättää istutusvyöhyke.

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Kerrostalot: 1 ap/ 150 kem²
- AP: 1,3 ap/ asunto
- AP-X tontit: 1ap/ asunto
- AO tontit: 2 ap/ asunto

Yhtiömuotoisilla kortteleilla tulee lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohden.

Ajoyhteys autosuojaan tulee järjestää tontin puolelta.

POLKUPYÖRIEN SÄILYTYS:

AK- korttelialueella: 1/ 30m²

A- ja AP- korttelialueilla: 3pp/ asunto

A-, AK- ja AP- tonteille akennettävien asuntojen polkupyöräpaikoista puolet on sijoitettava tai toteutettava säältä suojattuna tilana. Tonteille saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi polkupyörien säilytystiloja tarpeellisen määrän.