

Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelma

Selostus

Täydennys 2.8.2024

Ympäristön yleissuunnitelman taustalla oleva kaavakartta poikkeaa 2.8.2024 päivätystä kaavakartasta siten, että korttelin 34 tontin 2 päivittäistavarakaupan ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa sijaitsee tontin pohjoissivulla ja ohjeellinen pysäköimispaikka tontin eteläisivulla. 2.8.2024 päivätyssä kaavakartassa huoltoliikenteelle varattu alueen osa sijaitsee tontin eteläisivulla ja ohjeellinen pysäköimispaikka tontin pohjoissivulla. Muutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia selvitykseen tai suunnitelmaan.

Päiväys	5.12.2023
Laatija	Marika Bremer
Projektinumero	KAU46566

5.12.2023

Sisällysluettelo

1	Ympäristösuunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet.....	3
2	Ympäristön yleissuunnitelma.....	3
2.1	Puistot ja lähivirkistysalueet.....	3
2.2	Kadut ja katuaukiot.....	4
2.3	Autopaikkojen korttelialueet.....	4
2.4	Konsepti.....	4
2.4.1	Säilytettävä ja istutettava kasvillisuus.....	6
2.4.2	Pinnoitteet.....	7
2.4.3	Kalusteet ja varusteet.....	7
3	Kortteleiden vihertehokkuus.....	8



5.12.2023

Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelma

1 Ympäristösuunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Ympäristön yleissuunnitelma on laadittu asemakaavan lähtötiedoksi tiiviissä yhteistyössä kaupungin edustajien sekä katujen, liikenteen ja hulevesien yleissuunnittelun konsulttien kanssa.

Yleissuunnitelmassa on esitetty julkisen tilan käsittely ja kehitetty edelleen kaavarungon ja aiemman yleissuunnitelman teemoja ja ideoita. Yleissuunnitelmassa on esitetty suunnittelualueen toiminnot ja käyttötarkoitukset, kulkureitit, varusteet, kalusteet ja pinnoitteet, viheralueet sekä nykyinen ja istutettava kasvillisuus.

Vaikka yleissuunnitelma koskee julkisia alueita, on yleissuunnitelmakartalla esitetty myös korttelialueet kaavoitukselta saatuja viitesuunnitelmia soveltaen ympäristön kokonaiskuvan hahmottamiseksi sekä vihertehokkuuksien arvioimiseksi.

Tavoitteena on ollut kiinnittää erityistä huomiota viheryhteyksien toimivuuteen, hulevesien hallintarakenteisiin ja alueen metsäisen luonteen tukemiseen.

Ympäristön yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä tarkistettiin myös edellytetyn vihertehokkuuden toteutuminen molempien AK-korttelien sekä AL-korttelien, molempien KL-korttelien sekä molempien liikerakennusten korttelien ja LPA-korttelien alueella.

2 Ympäristön yleissuunnitelma

2.1 Puistot ja lähivirkistysalueet

Tapionpuistosta vain pieni kaistale kuuluu suunnittelualueeseen. Viheralueelle on esitetty vain vähäisiä reittimuutoksia. Korttelialue laajenee katkaisten koilliseen suuntautuvan reitin ja osa nykyisestä kentästä jää myös korttelin alle. Reitti sijoitetaan uudestaan etelästä tulevan reitin suoraksi jatkeeksi.

Tapionpuistosta kurkottaa kapea VL-alue kohti Sammonkujan kääntöpaikkaa. Tähän rakennetaan uusi jalankulun yhteys. Nykyistä puustoa (mäntyjä) pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon.



5.12.2023

Suunnittelualueelle ei sijoitu muita puisto- tai lähivirkistysalueita.

2.2 Kadut ja katuaukiot

Suunnittelualueeseen kuuluu Sammonkatu, joka reunustaa aluetta lounais- ja eteläpuolelta, sekä pohjoisempi itä-länsisuuntainen katu Sammonkuja. Alueen ytimessä on Sammontori. Katualueille ei ole esitetty katupuurivejä. Sammontori on esitetty luonteeltaan puistomaisena alueena. Sen pohjoisosa säilyy viherpintaisena ja siellä pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon nykyisiä mäntyjä. Sammontorin eteläosa on luonteeltaan puistoaukio.

2.3 Autopaikkojen korttelialueet

Liikerakennusten korttelialueiden väliin jäävä autopaikkojen korttelialue (LPA) muodostaa laajan ja kaupunkikuvassa näkyvän osan suunnittelualueesta. Pysäköintialueen kaupunkikuvallista ilmettä pyritään parantamaan sitä kehystävillä istutuksilla ja viihtyisyyttä parantamaan liikerakennusten puoleisille sivuille tehtävillä istutus- ja istuskeluelementeillä.

Hulevesiä hallitaan pysäköintialueen keskelle sijoitettavilla biosuodatusrakenteilla.

AK-35-korttelin pysäköinti on erillisellä LPA-4 korttelialueella, josta suurin osa autopaikoista on katoksissa. Autokatoksille on esitetty viherkattoja. Kortteliin sijoittuu myös biosuodatuspainanne ja vähän istutuksia.

2.4 Konsepti

Suunnittelualueen länsireuna ja luoteiskulma rajautuvat aiemmin laaditussa laajemmassa yleissuunnitelmassa määriteltyihin metsäisiin alueisiin, pohjoisreuna puistomaiseen alueeseen ja kaakkoisreuna vaihettuu suojaviheralueeseen. Keskeisenä tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa alueen metsäistä luonnetta.



5.12.2023



Kuva: kaavio, viheralueet, Nomaji

Nomajin yleissuunnitelmassa esitettyjä konseptin teemoja ovat:

- Rohkea ja urbaani
 - vehreys ja toiminnallisuus
- Kestävä liikkuminen
 - sujuvuus ja viihtyisyys
- Vastuullinen ympäristö
- elinympäristöt ja resurssien käyttö

Vehreyttä vahvistetaan monimuotoisilla täydennysistutuksilla ja muuttamalla nurmialueita metsäniityiksi. Alueen sisällä on vain vähän julkisia tiloja, joten toiminnalliset alueet tulevat sijoittumaan suunnittelualueen ulkopuolelle.

Kaavan rakenteella on pyritty huomioimaan liikkumisen sujuvuus. Jalankulun yhteydet ovat yhtenäisiä ja selkeitä. Viihtyisyyttä lisäävät säilytettävät männyt, monimuotoiset istutukset ja kauniit penkit.

Kasvillisuuden monimuotoisuuden lisääminen ja luonnonkasvien käyttö parantavat elinympäristöjä.



5.12.2023

2.4.1 Säilytettävä ja istutettava kasvillisuus

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on useita säilytettäviä komeita mäntyjä. Mäntyjä säilyy Sammontorin puistomaiseksi jäävässä pohjoisosassa, Sammonkujan ja Tapionpuiston välisellä VL-alueella sekä suunnittelualueen ulkopuolella Kalevalantien varressa.

Alueen pohjois- ja länsireuna yhdistyvät metsäisiin puistoihin. Aluskasvillisuutta kehitetään monimuotoisemmaksi metsäniityksi. Toteutussuunnittelussa tulee määritellä nykyisen nurmialueiden kehittämisen toimenpiteet, eli kasvualustan köyhdyttäminen, mahdolliset siemenkylvöt sekä niittotoimenpiteet, joilla ohjataan kasvillisuutta haluttuun suuntaan. Rehevän nurmen alueilla voidaan esimerkiksi köyhdyttää ja muuttaa maaperää sopivammaksi lisäämällä hiekkaa tai hiekan ja turpeen sekoitusta. Jos ei haluta, että kasvillisuus ja vihreys kokonaan häviää välillä, hiekkaa voidaan laittaa korkeintaan viitisen senttiä kerralla. Niitty-ympäristölle kivet ovat hyväksi, mutta voivat haitata kunnossapitoa. Hiekan olisi hyvä olla karkeampaa kuin hiekkalaatikkohieta, esim. hienoa tai karkeaa hiekkaa tai soraa, jonka kivikoon yläraja sovittava kunnossapidon kanssa. Hiekkaa voidaan lisätä useamman kerran, kunnes paikka kuivuu ja köyhtyy riittävästi.

Nykyisille nurmialueille ei välttämättä tarvita siemenkylvöä vaan lajiston voidaan antaa kehittyä luonnollisesti. Uusille istutettavilla alueilla tehdään siemenkylvö. Ei-toivotut lajit esim. haitalliset vieraslajit kitketään. Siemenseoksen ja lajien valinnassa tulee huomioida, että kasvupaikka on kuivahko, varjoinen ja hapan. Puiden ja nurmella olevien yksittäispensaiden alustat jätetään nykyiselleen halkaisijaltaan 70 cm suuruiselta alueelta eli sinne ei tuoda uutta kasvualustaa eikä tehdä siemenkylvöä.

Nurmikonleikkuuta harvennetaan ja niittoajankohdat tulee suunnitella niin, että toivottujen lajien siemenet ehtivät kypsyä.

Puistoihin voidaan tehdä täydennysistutuksia esimerkiksi männyillä, katajilla ja pihlajilla. Sammontorin puistomaisiin osiin voidaan istuttaa myös luonnonkasveilla monikerroksisempaa kasvillisuutta (dynaaminen kasvillisuus), joka jatkuu aukion istutusalueilla ja



5.12.2023

pysäköintialuetta rajaavilla istutusalueilla. Puuistutukset tehdään vapaamuotoisina ryhminä, ei puuriveinä, luonnollisen metsäpuiston tunnelman luomiseksi. Keskeisille paikoille voidaan istuttaa tehosteeksi keltaisia "valopilkkuja" eli kasveja, joilla on voimakkaan keltainen syysväri tai kevätkukinta.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) kaupunkikuvallista ilmettä parannetaan rajaamalla alue puu- ja pensasistutuksin. Puut istutetaan vapaamuotoisiin, monilajisiin ja vaihteleviin ryhmiin. Pysäköintialueen keskellä on myös biosuodatusrakenteita, joihin ei voi istuttaa puita. Joitakin pienpuita voidaan istuttaa etelä-pohjoissuuntaisen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden länsireunalle. Muu pysäköintialueen kasvillisuus on dynaamista, pääosin heiniä.

2.4.2 Pinnoitteet

Ajoyhteydet ja yleiselle jalankululle varatut alueen osat on esitetty nykytilan tapaan asfalttipintaisina. Sammonkujan päässä on laajahko kääntöpaikka, jonka kautta on ajoyhteys AL-kortteliin. Materiaalivaihdoksilla, esim. nurmikivialueilla, pyritään häivyttämään kenttämaista vaikutelmaa ja sulauttamaan liikennealuetta Sammontorin puistomaiseen osaan.

Keskeisen autopaikkojen korttelialueen läpi ja Sammontorin itälaitaa kulkeva jalankulun yhteys on myös esitetty kivetyksi. Samoin pysäköintialuetta rajaavat kiveysvyöhykkeen, joita jaksottavat istutusalueet.

2.4.3 Kalusteet ja varusteet

Sammontorille sijoitetaan penkkejä istutusten lomaan eri ilmansuuntiin siten, että eri tilanteisiin löytyy tarvittaessa varjoisia ja tarvittaessa aurinkoisia istuskelupaikkoja vaihtelevin kaupunkinäkymin.

Pysäköintialuetta rajaaviin istutusalueisiin integroidaan myös istuimia.

Pyörätelineitä sijoitetaan osin pysäköintialueen reunavyöhykkeelle ja osin katoksen alle liikerakennusten seinustoille.



5.12.2023

Isoja maakiviä voidaan sijoittaa suojaamaan penkkejä, puita ja muita rakenteita auraukselta.

3 Kortteleiden vihertehokkuus

Kortteille on laskettu vihertehokkuudet Oulun vihertehokkuustyökälulla. Suunnitelmassa esitetystä istutettavasta alueesta 75 % on pensasta ja 25 % perennaa.



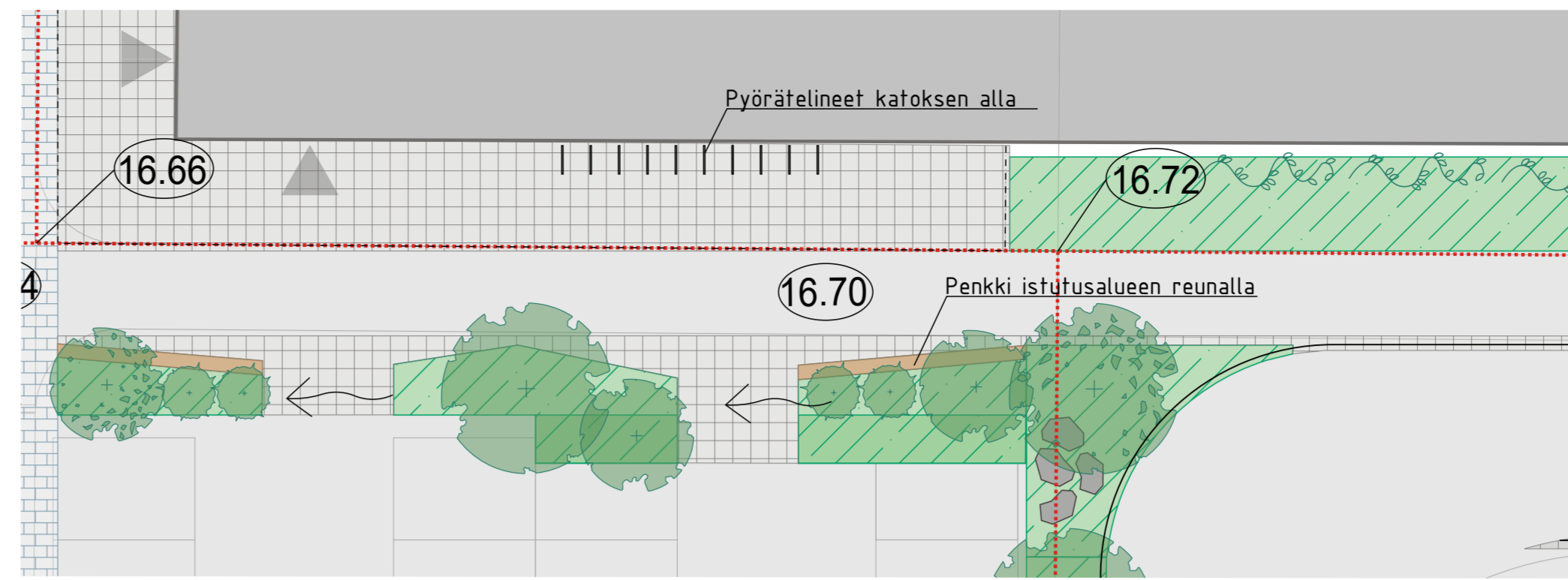
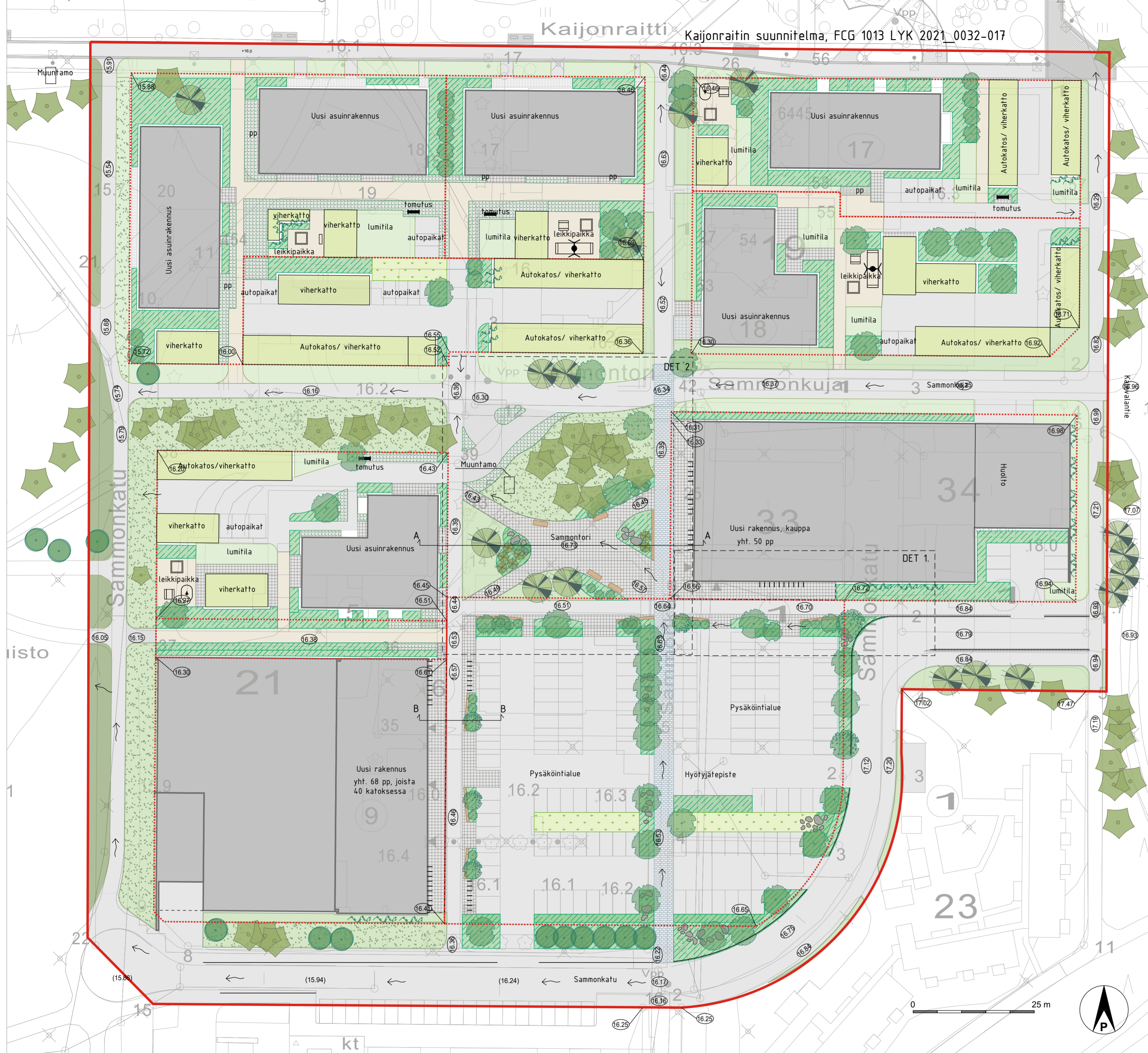
Kortteli	Tontit	Käyttö-tarkoitus	tavoite-tehokkuus	tehokkuus	kommentit ja ehdotukset
19	19 ja 20	AK	0,9	1,0	
34	2	KL	0,7	0,27	tehokkuus täyttyisi 700 m2 maksaruohokatolla
34	3	LPA	0,5	0,57	



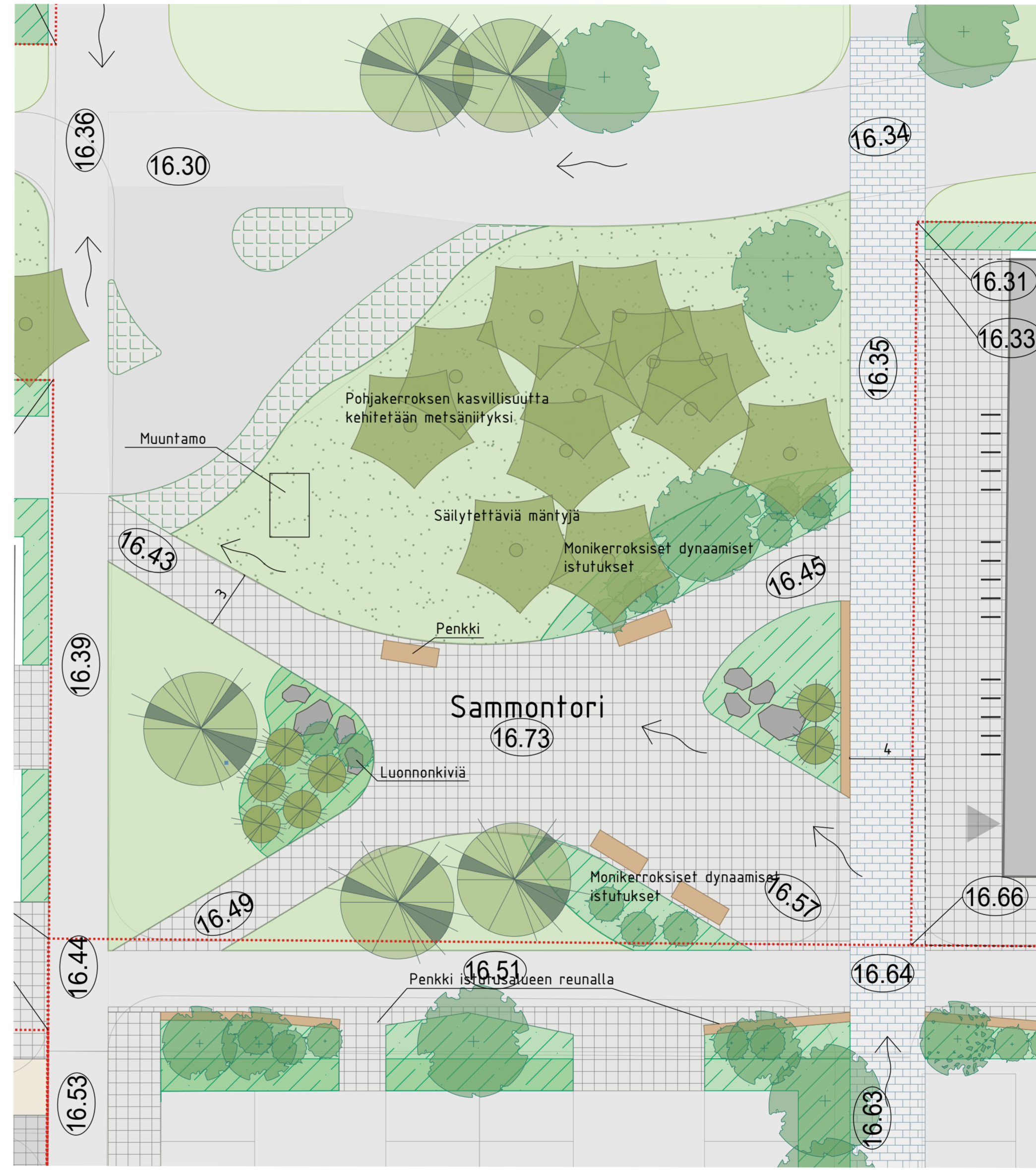
5.12.2023

34	4	KL	0,7	0,07	tehokkuus täyttyisi 1000 m2 maksaruohokatolla ja lisäämällä 1 iso puu.
34	5	AL	0,9	0,75	tehokkuus täyttyisi 500 m2 maksuruohokatolla.
35	1	LPA-4	0,5	1,37	
35	2 ja 3	AK	0,9	0,63	tehokkuus täyttyisi, jos lisäisi 625 m2 (yht. 874m2) maksaruohokaton.





DET 1. 1:200 Kaupan sisäänkäyntialue.



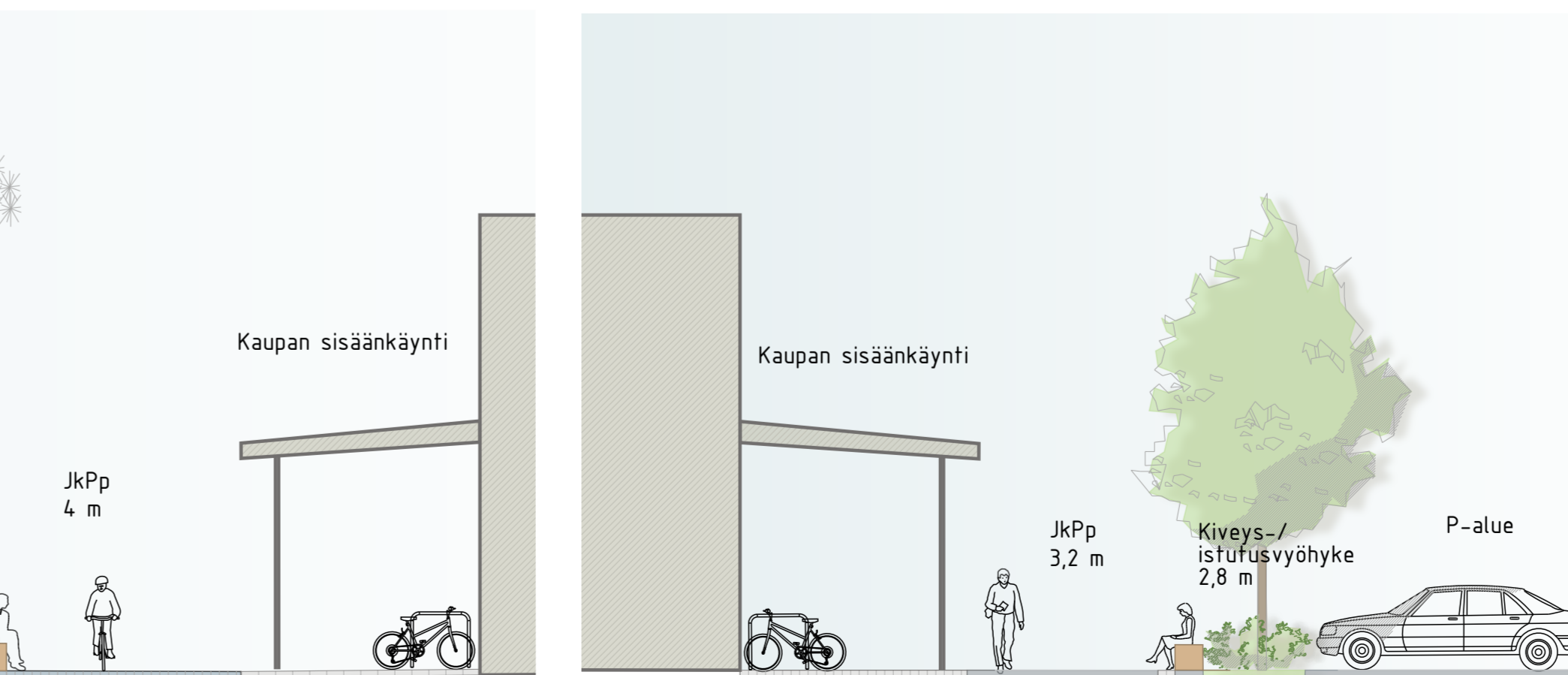
DET 2. 1:200 Sammontori

- MERKKIEN SELITYKSET**
- Suunnittelualueen raja
 - - - Tontin raja
 - Nykyinen havu- tai lehtipuu
 - ISTUTETTAVA KASVILLISUUS**
 - Istutettava pieni lehtipuu
 - Istutettava iso lehtipuu
 - Istutettava havupuu
 - Istutettava havu- tai lehtipensas
 - Istutettava köynnös
 - Nurmi
 - Niitty
 - Metsänpohja
 - Istutettava alue
 - Biosuodatusalue: dynaaminen kasvillisuus, heinät tai niitty
 - PINNOITTEET**
 - Asfaltti
 - Kivituhka
 - Kiveys
 - Nurmikivi
 - Isoja luonnonkiviä
 - Pintavalunnan suunta ja tulvareitti / Korkomerkinä
 - KALUSTEET JA VARUSTEET**
 - Penkit
 - Pyörätelineet (runkokaaritelie)
 - Luiskattu reunakivi / Reunakivi
 - Tukimuuri

Täydennys 2.8.2024
 Ympäristön yleissuunnitelman taustalla oleva kaavakartta poikkeaa 2.8.2024 päivätystä kaavakartasta siten, että korttelin 34 tontin 2 päivittäistavarakaupan ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoilienteelle varattu alueen osa sijaitsee tontin pohjoisivulla ja ohjeellinen pysäköimispaikka tontin eteläisivulla. 2.8.2024 päivätystä kaavakartasta huoltoilienteelle varattu alueen osa sijaitsee tontin eteläisivulla ja ohjeellinen pysäköimispaikka tontin pohjoisivulla. Muutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia selvitykseen tai suunnitelmaan.



Poikkileikkaus A-A. 1:100



Poikkileikkaus B-B. 1:100

Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Koordinaattijärjestelmä				
Teema	Maisema	Kaupunginosa 12 Kaijonharju		
Hanke	Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelma	HYVÄKSYNYT KAUP. INS.		
Kohde	Kaijonharjun keskus	YHDYSKUNTA LTK		
Asiasialto	Ympäristön yleissuunnitelma	Mittakaava 1500		
Suunnittelija Marika Brenner, Riikka Träskelin-Murto		Vuosite 3 90400 Oulu www.sitowise.com		
Hyväksyjä	Piir.nro KAU46566		Hyväksyjä Pvm 7.9.2023 Piir.nro	
SITOWISE		OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT		