

Asemakaavan selostus

2.8.2024 päivättyyn Oulun kaupungin 80 kaupunginosan (Kaijonharju) kortteleita 19, 21, 33 ja 34 sekä osia katu- ja viheraluetta koskevaan asemakaavan muutokseen

KAIJONHARJUN KESKUS

Kaavatunnus 564-2437

Diaarinumero OUKA/9449/10.02.03/2019

Selostus päivitetty __.20__



Kuva 1. Ilmakuvaote suunnittelualueesta.

SISÄLTÖ

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Perus- ja tunnistetiedot..... | 3 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 3 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti | 4 |
| 1.3 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 4 |
| 1.4 | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista | 5 |
| 2. | Tiivistelmä..... | 5 |
| 2.1 | Asemakaavan sisältö..... | 5 |
| 2.2 | Kaavaprosessin vaiheet..... | 6 |
| 2.3 | Asemakaavan toteutus | 6 |
| 3. | Lähtökohdat | 6 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 6 |
| 3.2 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset | 8 |
| 3.3 | Kaava-aluetta koskevat selvitykset | 11 |
| 4. | Asemakaavan suunnittelun vaiheet..... | 22 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve | 22 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 22 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 22 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet | 24 |
| 4.5 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 24 |
| 5. | Asemakaavan kuvaus | 32 |
| 5.1 | Kaavan rakenne..... | 32 |
| 5.2 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 34 |
| 5.3 | Kaavan vaikutukset..... | 34 |
| 5.4 | Ympäristön häiriötekijät | 37 |
| 5.5 | Kaavamerkinnot ja määräykset..... | 37 |
| 5.6 | Nimistö..... | 37 |
| 6. | Asemakaavan toteutus | 38 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 38 |
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus | 38 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta..... | 38 |

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin 80 kaupunginosan (Kaijonharju) kortteita 19, 21, 33 ja 34 sekä osia katu- ja viheraluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 19 tontit 19 ja 20, korttelin 34 tontit 2, 3 ja 4, korttelin 35 tontit 1, 2 ja 3, korttelin 36 tontti 1 sekä lähivirkistys- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi: Kaijonharjun keskus

Kaavatunnus: 564-2437

Kaavan laatija: Leena Soudunsaari, kaavoitusarkkitehti
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
3.12.2021

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella
10.12.2021

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen __.__.2024

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2024

Asemakaavamuutoksen tueksi teetetyt selvitykset ja suunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan hankkeen nettisivulta osoitteesta:

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosissa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen ja noin 500 m Linnanmaan kampuksesta itään. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Kalevalantiehen, etelässä Sammonkatuun ja lännessä Tapionpuistoon. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 5 ha.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta opaskartalla. Asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia, on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 2.8.2024

Liite 3. Asemakaavan muutoksen eri vaiheissa saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Liite 4. Maankäytön viitesuunnitelmat

Liite 5. Hulevesisuunnitelma

Liite 6. Ympäristön yleissuunnitelma

Liite 7. Katusuunnitelma

Liite 8. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Tonttijako

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Suunnittelun aikana laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Kaijonharjun keskuksen luontoselvitys, Sitowise Oy, 29.11.2021
- Rakennusten ominaispiirteiden selvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 18.2.2022
- Maankäyttövaihtoehtojen vertailu, Oulun kaupunki, 27.5.2022
- Kaijonharjun keskus hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Sitowise Oy, 6.9.2023 korjaa tekstiin
- Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelma ja selostus, Sitowise Oy, 5.12.2023
- Kaijonharjun keskus liikenneselvitys, Sitowise Oy, 13.10.2023
- Kaijonharjun keskus katusuunnitelma, Sitowise Oy, 5.8.2024
- Kaijonharjun keskus vesihuollon yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 5.8.2024

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön yhteydessä laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Kaijonharju rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 25.2.2021
- Sulfidimaaselvitys, Ramboll Finland Oy, 25.2.2021
- Kaijonharjun puustokartoitus, Sitowise Oy, 31.10.2019
- Linnanmaa-Kaijonharjun kaavaraportti 11.6.2019 ja kaavarunko (564-2360), 26.8.2019
- Linnanmaa-Kaijonharjun liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys, Sitowise Oy, 30.11.2018
- Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, Sitowise Oy 5.9.2018

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa suunnitellaan Kaijonharjun keskuksen uusi päivittäistavaramyymälä ja laajennus olemassa olevalle päivittäistavaramyymälälle. Lisäksi suunnitellaan uutta asuin-, liike- ja toimistorakentamista, katu- ja aukiotiloja, pysäköintiä ja lähivirkistysaluetta. Alueen kehittäminen tukee Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon toteutumista.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen siten, että suunnittelualueen lounaiskulmassa oleva I-kerroksinen liikerakennus (KL) on mahdollista säilyttää ja laajentaa. Muilta osin alueen rakennuskanta voidaan korvata uudisrakennuksilla. Alueella mahdollistetaan I-kerroksisen liikerakennuksen (KL) ja IV-V-kerroksisten asuinkerrostalojen (AK) sekä V-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen (AL) rakentaminen. Lisäksi alueelle osoitetaan julkisia katu- ja aukiotiloja, liikerakennuksia palveleva pysäköintialue (LPA) ja lähivirkistysalue (VL). Asuinkerrostalojen ja asuin-, liike- ja toimistorakennuksen autopysäköinti toteutetaan tonteilla sekä yhdellä korttelikohtaisella pysäköintialueella (LPA-4). Alueen kulkuyhteydet hoidetaan Kalevalantien kautta.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 785 k-m², johon sisältyy autosuojille, talous- ja huoltotiloille varattu rakennusoikeus. Asuinkerrostalojen korttelialueille (AK) on osoitettu pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeutta 11 000 k-m² sekä lisäksi autosuojille, talous- ja huoltotiloille 1 555 k-m². Asuin-, liike- ja toimistorakennuksen korttelialueelle (AL) on osoitettu pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeutta 2 300 k-m² sekä lisäksi autosuojille, talous- ja

huoltotiloille 435 k-m². Liikerakennusten korttelialueille (KL) on osoitettu pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeutta 4 700 k-m². Autopaikkojen korttelialueelle (LPA-4) on osoitettu rakennusoikeutta autosuojille ja huoltotiloille 795 k-m². Asemakaava-alueesta on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-4, LPA) yhteensä 0,64 ha, katuaukioksi/toriksi 0,2 ha, katualueiksi 1,19 ha ja lähivirkistysalueeksi (VL) 1,15 ha.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu arviolta 177 asuntoa noin 266 asukkaalle. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 13 300 k-m², 75 k-m²/asunto ja 1,5 asukasta/asunto.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat tarkentuneet asemakaavan muutosehdotuksessa.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty alueen maanomistajan ja maanvuokraoikeuksien haltijoiden hakemuksista.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä laittamisesta 30.11.2021 § 644, ja asetti sen julkisesti nähtävillä 10.12.2021–10.1.2022 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kolme mielipidettä. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 17.6.–31.8.2022. Yhdyskuntalautakunnan päätös 7.6.2022 § 344. Valmisteluaineistosta esitettiin kaksi lausuntoa ja seitsemän mielipidettä. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 11.8.2022.

2.3 Asemakaavan toteutus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Alueen tarkemmasta toteuttamisesta sovitaan asemakaavaehdotusvaiheessa laadittavissa maankäytösopimuksessa ja toteuttamissopimuksissa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

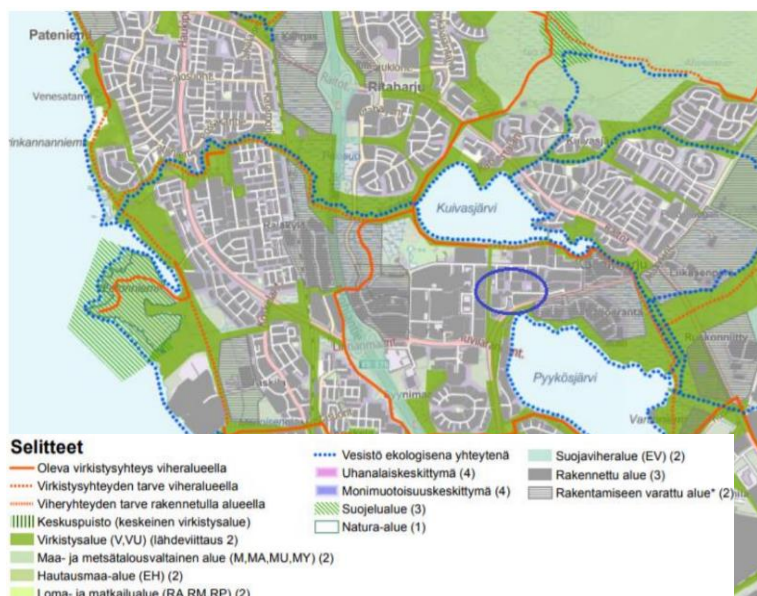
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Kaijonharjun keskus palveluineen. Alueen läheisyydessä on Oulun yliopiston ja Oulun ammattikorkeakoulun kampukset, Kaijonharjun monitoimitalo, kaksi päiväkotia sekä Oulun normaalikoulun ala-aste, yläaste ja lukio. Oulun keskustaan on alueelta matkaa noin viisi kilometriä.

Kaijonharjun keskuksessa on seitsemän liike- tai toimitilarakennusta sekä niihin rajautuvia pysäköintialueita ja yleisiä alueita. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä Sammonkadun eteläpuolella sijaitsee yksi liikerakennus, sekä kolmekerroksinen asuinkerrostalo. Lisäksi alueen itäpuolella sijaitsee asuinkerrostalokortteli. Keskuksen pohjoispuolella on Kaijontori sekä asuinkerrostaloja. Suunnittelualue rajautuu länsipuolella Tapionpuistoon.

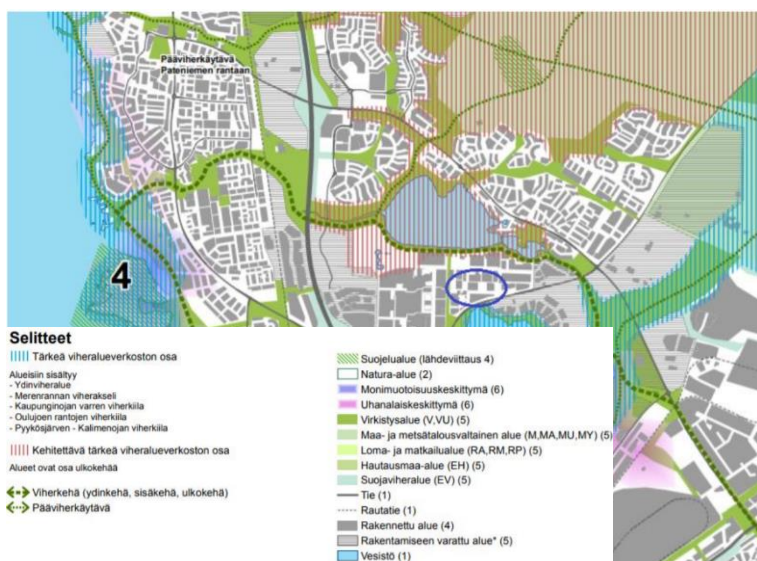
3.1.2 Luonnonympäristö ja viherverkosto

Suunnittelualueen puisto- ja lähivirkistysalueet ovat hoidettuja, lahoppuuttomia, liki yksi-ikäisiä, varttuneita tai melko iäkkäitä kaupunkimetsiköitä. Hoidettuina ja osin kasvillisuudeltaan muuttuneina kaupunkimetsiköinä suunnittelualueen metsiköiden edustavuus ja rakenteellinen monimuotoisuus on melko heikko. Jonkinasteisina luontoarvoina voi nähdä alueen iäkkäät ylismännyt.

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmassa (VILMO) Kaijonharjun keskuksen alue sijoittuu rakennetun ympäristön alueelle, jonka pohjoispuolella sijaitsee Kuivasjärven ranta-alueillekin sijoittuva ekologinen yhteys. Asemakaavan muutosalueen länsipuolella oleva Tapionpuiston lähivirkistysalue on tärkeä pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys Linnanmaa-Kaijonharjun alueella.



Kuva 3. Ote VILMO-suunnitelman liitekartasta Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus – Viheralueverkosto. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä.



Kuva 4. Ote VILMO-suunnitelman liitekartasta Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus – Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle.

Maankäytön suositusten osalta alue sijoittuu niin ikään rakennettuun ympäristöön, kaupunkialueen toiseksi sisimmän viherkehän eli ns. sisäkehän eteläpuolelle. Sisäkehään kuuluvat mm. Pyykösjärvi ja Kuivasjärvi. Pyykösjärvi kuuluu viherverkoston tärkeisiin osiin ja Kuivasjärvi kehitettäviin osiin.

3.1.3 Maanomistus

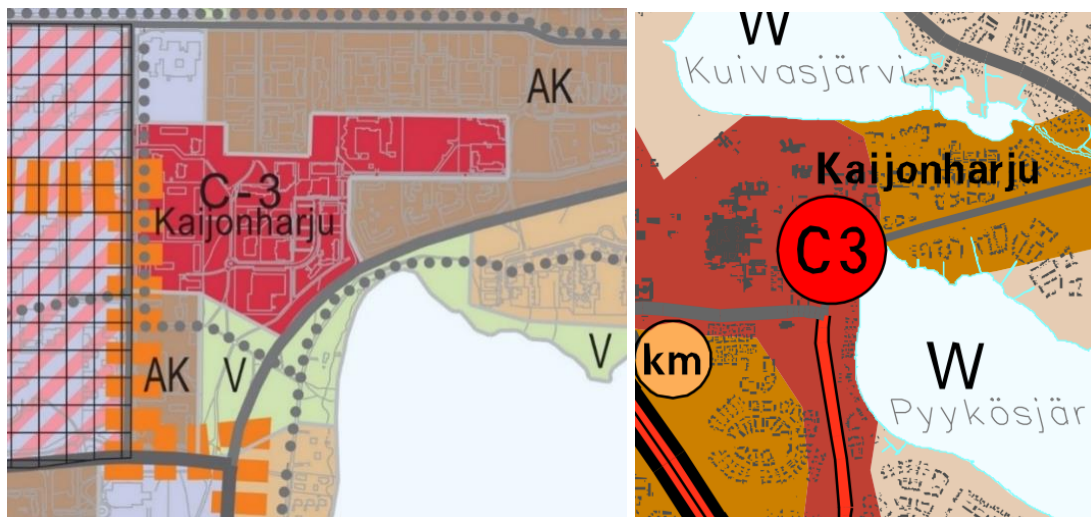
Korttelin 21 tontti 9 on Kesko Oyj:n omistuksessa. Muilta osin alue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä paikalliskeskus, keskustatoimintojen alue (C3). Alue varataan suuralueen asukkaiden käyttämille kaupallisille ja muille yksityisille palveluille, julkisille palveluille, asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa enintään 5 000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Alue sisältyy kaavakartan 1 mukaiseen merkintään kaupunkikehittämisvyöhyke 2, kaupunkikäytävät. Kaupunkikäytävät muodostuvat olevien ja rakentuvien aluekeskusten (C1) ja suurimpien paikalliskeskusten (C2) keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskustan välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.



Kuvat 5 ja 6. Oikealla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2 ja vasemmalla ote kaavakartasta 1.

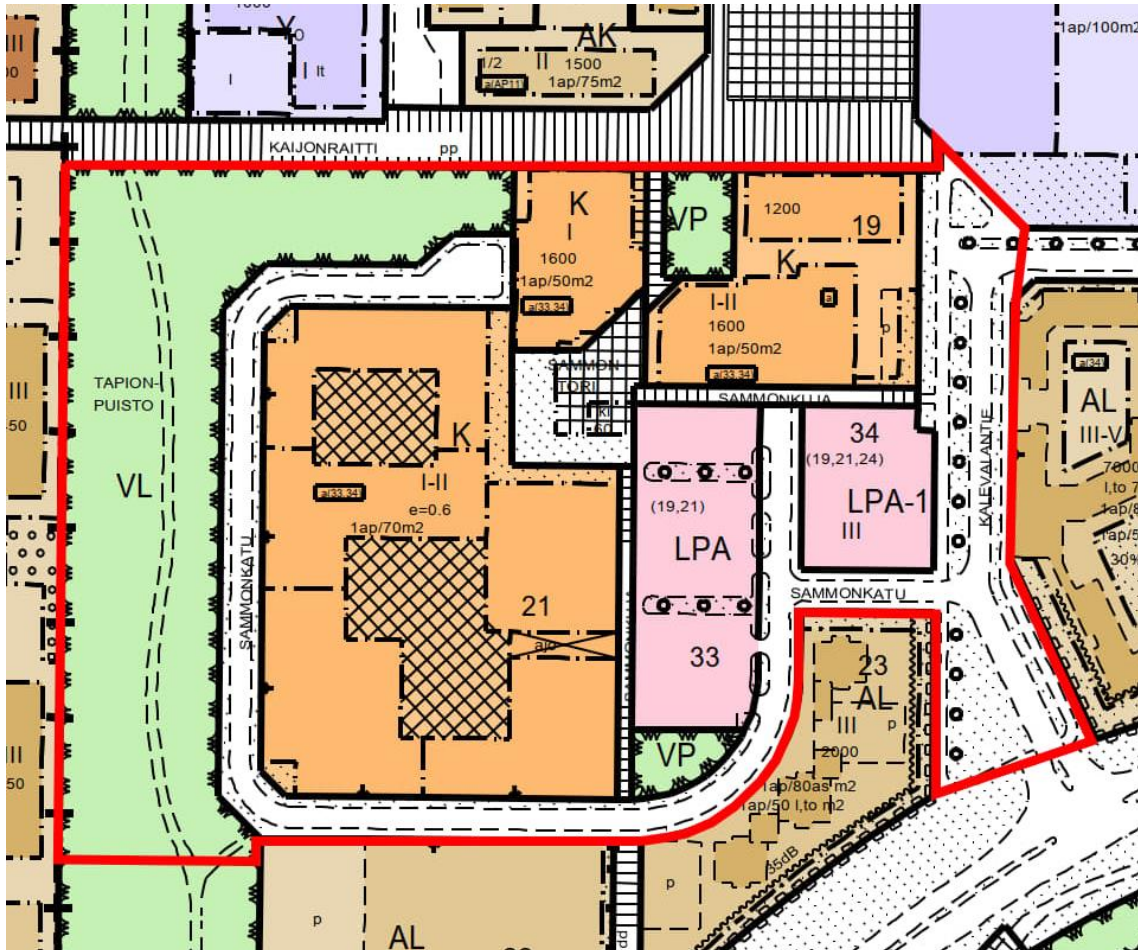
Suunnittelumääräykset: erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen korkeaan tehokkuuteen, kaupunkikuvan korkeaan laatuun, katutasen elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen sekä kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraitioliikenteeseen aluekeskusten ja keskustan välillä sekä Lentokentäntien ympäristössä. Vyöhykkeen täydennysrakentamisen alueiden ohjeellinen asukastiheys on keskustan läheisyydessä 150–200 asukasta hehtaarilla ja aluekeskuksissa noin 40–60 asukasta hehtaarilla. Ohjeellinen korttelitehokkuus on keskustan

läheisyydessä vähintään 1,3, muualla vähintään 0,6. Vyöhykkeen osuuksille on suositeltavaa laatia yleissuunnitelmat tarkemman suunnittelun pohjaksi.

Muutosalueen lähistöllä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 9.7.1993 voimaan tullut asemakaava 564-1311. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelit 21 ja 19 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), kortteli 33 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja kortteli 34 autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1). Lisäksi alueella on puistoalueita (VP), lähivirkistysaluetta (VL), katualueita ja katuaukio/tori.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla.

Korttelissa 21 tontille 3 saa sijoittaa enintään yksikerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 1 600 k-m². Korttelin muille tonteille saa sijoittaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia ja rakentamisen tonttitehokkuus saa olla enintään e=0,6. Korttelissa 19 tonteille 17 ja 18 saa molemmille sijoittaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Tontin 17 rakennusoikeus on 1 200

k-m² ja tontin 18 1 600 k-m². Korttelin 33 LPA-alueen pysäköintipaikkoja on asemakaavassa osoitettu kortteleille 19 ja 21. Korttelin 34 LPA-1-alueen pysäköintipaikkoja on asemakaavassa osoitettu kortteleille 19, 21 ja 24.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan tonttijako asemakaavatyön yhteydessä. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 15.4.2024.

3.2.6 Sopimusmenettelyt

Yhteistoimintasopimus on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 30.11.2021 § 677. Hankkeesta laaditaan maankäyttö- ja toteuttamissopimukset.

3.2.7 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Oulun kaupunkistrategia 2030

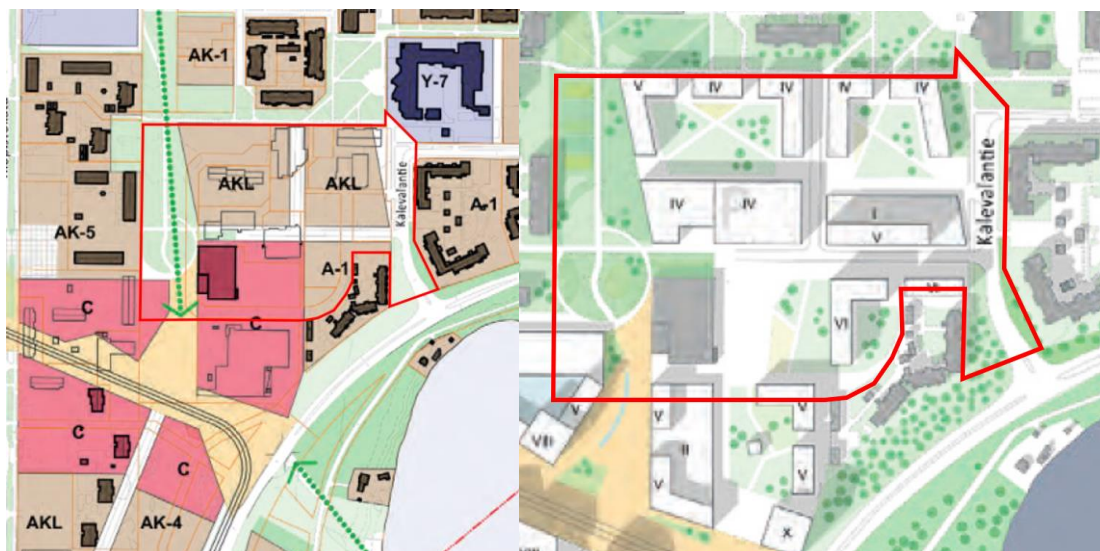
Oulun kaupunkistrategian 2030 strategisina painopisteinä ovat muun muassa: Oulu on Suomen yritysmyönteisen kansainvälinen kasvukeskus, Oulu 2026 vahvistaa veto- ja pitovoimaa, sekä Oulu on hiilineutraali 2035.

Oulun kaupungin strategisista tavoitteista ovat muun muassa: varmistamme yritysten kilpailukykyyn ja uudistumisen sekä parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueiden asuntotuotannosta kasvaa, mahdollistamme kestävä kasvun tiivistävällä kaupunkirakenteella ja olemme luonnonläheinen kaupunki.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360

Oulun kaupungin hallitus hyväksyi 26.8.2019 § 268 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa ja sen yhteydessä laadituissa yleissuunnitelmissa on suunniteltu maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot yleisellä tasolla.

Kaavarungossa suunnittelualueen lounaisreuna on osa keskusta-aluetta (C), jonka läpi kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu kerrostalo- ja liikerakentamista (AKL) ja alueen kaakkoisosa on osa täydennysrakennettavaa korttelialuetta (A-1).



Kuvat 8 ja 9. Ote Linnanmaa-Kaijoharjun kaavarungon maankäyttökaaviosta ja havainnekuvesta, joihin suunnittelualue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla.

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Asemakaavan muutoksessa on hyödynnetty Linnanmaa-Kaijoharjun kaavarunkotyön yhteydessä laadittuja selvityksiä. Lisäksi asemakaavan muutosta varten on tehty tarvittavat lisäselvitykset ja suunnitelmat suunnittelutyön aikana.

Asemakaavan muutokseen liittyvät selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan hankkeen nettisivuilta osoitteesta: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/kaijoharjun-keskus>

3.3.1 Linnanmaa-Kaijoharjun kaavarunkotyön yhteydessä laaditut selvitykset

3.3.1.1 Luonto- ja maisemaselvitys

Linnanmaa-Kaijoharjun kaavarunkotyön lähtöaineistoksi on teetetty alueelle luonto- ja maisemaselvitys, jonka on laatinut Sitowise Oy 5.9.2018.

Selvitysalueen laajuus on noin 4,3 km². Selvitysten pohjalta on esitetty maiseman ja luonnon kannalta arvokkaat kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytön jatkosuunnittelussa. Suosituksessa on rajattu säilytettävät ja muutoksille herkät alueet sekä rakennettavaksi soveltuvat alueet. Lisäksi on annettu suosituksia alueista, jotka tulisi säilyttää viheralueina vihervaluoverkostojen tai esimerkiksi hulevesien käsittelyn näkökulmasta. Eläimistön ja linnuston osalta alueella ei ole suunnittelua voimakkaasti rajoittavia tekijöitä.

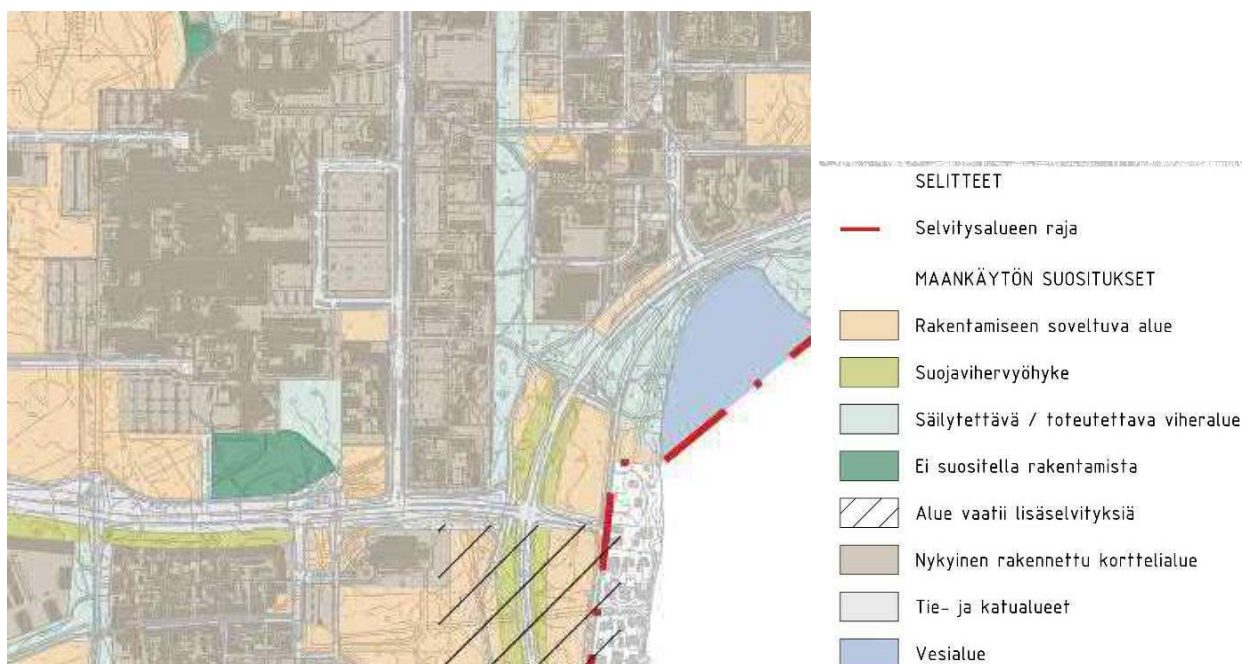
Rakentamattomien alueiden maankäyttösuositusten lisäksi on huomioitu nykyiset tie- ja katualueet, sekä nykyiset rakennetut korttelit omina alueinaan. Maankäyttösuosituksissa on esitetty alueet, joilla tulisi säilyttää tai avata näkymiä, säilyttää tai luoda toimiva viheryhteys sekä osoitettu merkittävimmät puukujanteet sekä muutamia maisemapuualueita. Mahdollisten maisemapuiden tai puuryhmien säilyttäminen tulee huomioida kortteleiden tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.

Rakentamiseen soveltuviksi alueiksi on suositeltu alueita, joilla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Alueiden rakennettavuus maaperän osalta tulee selvittää erikseen tarkemman suunnittelun yhteydessä. Rakentamiseen soveltuvien alueiden jatkosuunnittelussa tulee

huomioida luonnon ja maiseman erityispiirteet ja jättää riittävästi viheralueita ja maisemapuita rakennettavien alueiden väliin viheryhteydet huomioiden.

Asemakaavan muutosalue on rakennettuna alueena suljettu pääosin luontotyyppien osalta selvitysalueen ulkopuolelle. Luontotyyppiä on tutkittu Kaijonharjun keskuksen vuonna 2021 valmistuneessa luontoselvityksessä.

Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvityksen maankäytön suosituksissa asemakaavan muutosalue on pääosin merkinnällä ”nykyiset rakennetut korttelialueet”. Alueen luoteiskulmassa oleva lähivirkistysalueen osa on osoitettu merkinnällä ”rakentamiseen soveltuvat alueet”. Muutosalueen länsireunalla, Tapionpuiston laidalla oleva katualue on merkinnällä ”säilytettävä/toteutettava viheralue”.

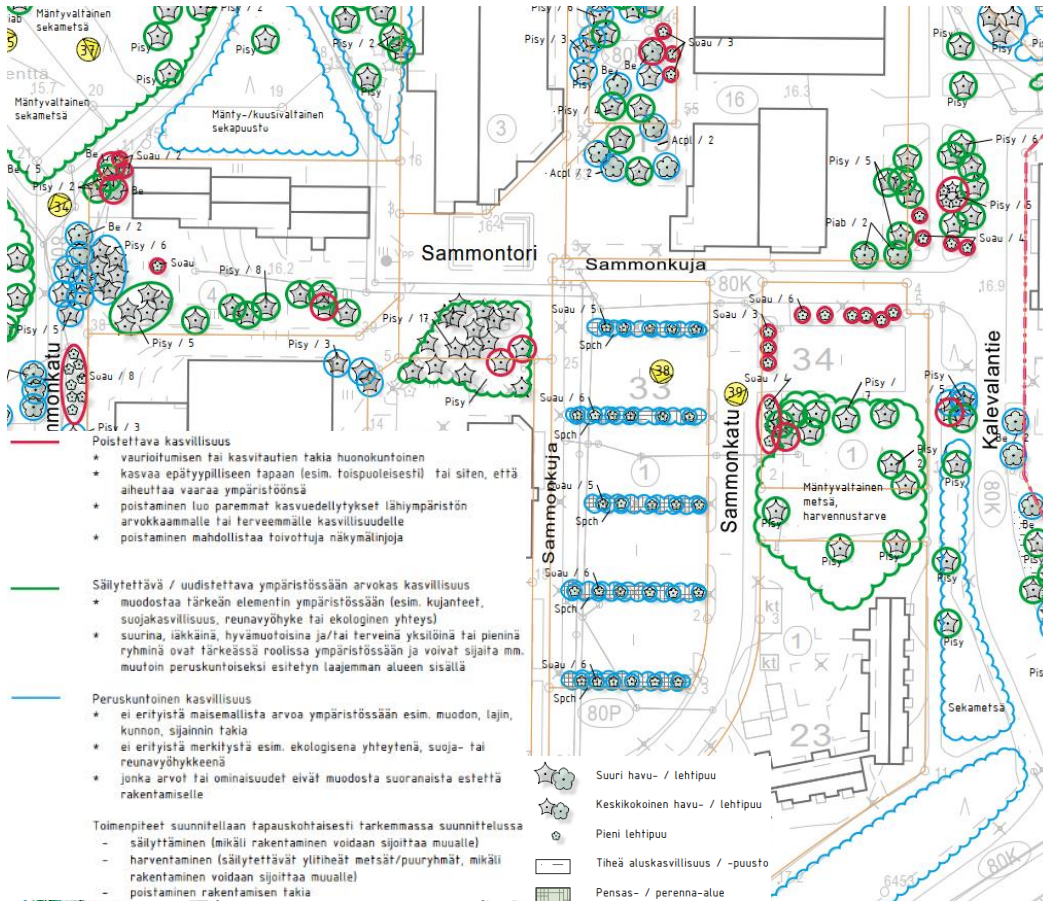


Kuva 10. Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, maankäytön suositukset (Sitowise Oy 2018).

3.3.1.2 Kaijonharjun puustokartoitus

Kaijonharjun keskuksen alueen nykytilaan perustuvan puustokartoituksen on laatinut Sitowise Oy 31.10.2019.

Toimenpidesuosituksissa ei ole ennakoitu mahdollista tulevaa käyttöä. Asemakaavan muutosalueen koillislaidalla sijaitsee mäntyvaltaista sekametsää, sekä mänty- ja kuusivaltaista sekapuustoa. Alueen itälaidalla, Kalevalantien ja Sammonkadun väliin jäävällä viheralueella on mäntyvaltaista metsää, jolle on harvennustarve. Alueen sisäisillä viheralueilla ja liikenneväylien viherkaistoilla sijaitsee vaihtelevan kuntoisia havu- ja lehtipuita. Osa alueen havupuista on merkitty säilytettäväksi/uudistettavaksi.

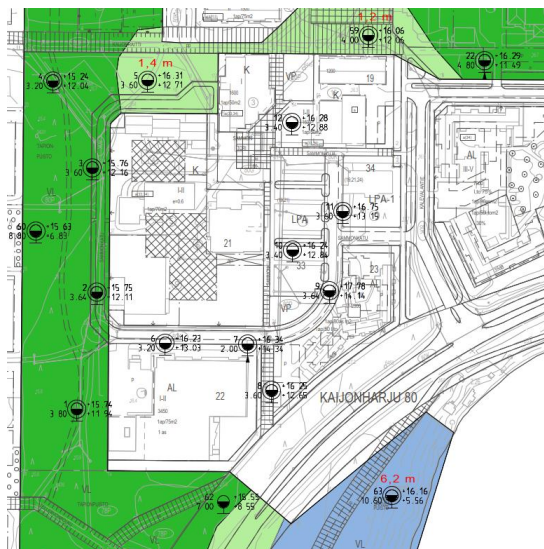


Kuva 11. Ote Kaijoharjun puustokartoituksesta (Sitowise Oy 2019).

3.3.1.3 Kaijoharjun rakennettavuusselvitys

Kaijoharju rakennettavuusselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy 25.2.2021.

Asemakaavan muutosalueen rakennettavat alueet on rajattu selvitysalueen ulkopuolelle. Helposti rakennettavat ja normaalisti rakennettavat alueet soveltuvat hyvin rakentamiseen. Asemakaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä maaperä on helposti- ja normaalisti rakennettavaa aluetta.



| Rakennettavuusluokka | Rakennettavuusluokan kuvaus |
|--------------------------|--|
| Helposti rakennettava | -Kantava pohjamaa hiekkaa ja hiekkamoreenia -Tasainen maasto, kaltevuus alle 10 % -Alustava geotekninen kantavuus käyttörajajallassa 200 kPa -Rakennusten maanvarainen perustamissyvyys alle 1 m -Katu- ja pihojen ja teiden päällysrakenne maanvaraisesti -Putkilinjat maanvaraisesti, tukematon kaivanto mahdollinen |
| Normaalisti rakennettava | -Kantava pohjamaa hiekkaa ja hiekkamoreenia alle 2 m syvyydessä -Alustava geotekninen kantavuus käyttörajajallassa 200 kPa -Rakennusten maanvarainen perustamissyvyys alle 2 m -Katu- ja pihojen ja teiden päällysrakenne maanvaraisesti -Putkilinjat maanvaraisesti sora- tai murskearinnalla, tukematon kaivanto mahdollinen |
| Vaikeasti rakennettava | -Löyhää siltistä hiekkaa 5,8...7,8 m maanpinnasta -Rakennusten perustaminen paaluilla kantavaan maahan -Katu- ja pihojen sekä kunnallistekniikan perustaminen mahdollisesti pohjanvahvistustoimenpiteiden avulla -Putkilinjoilla tuettu kaivanto |

Kuva 12. Ote Kaijoharjun rakennettavuuskartasta (Ramboll Finland Oy 2021).

Rakennettavuusselvitystä voidaan käyttää ohjaamaan alueen maankäytön suunnittelua. Alueen rakennussuunnitteluvaiheessa pohjatutkimuksia tulee täydentää katurakenteiden ja suunnitteluratkaisujen tarkentamiseksi. Kunkin rakennuksen osalta on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisen pohjanvahvistuksen määrittämistä varten.

3.3.1.4 Sulfidimaaselvitys

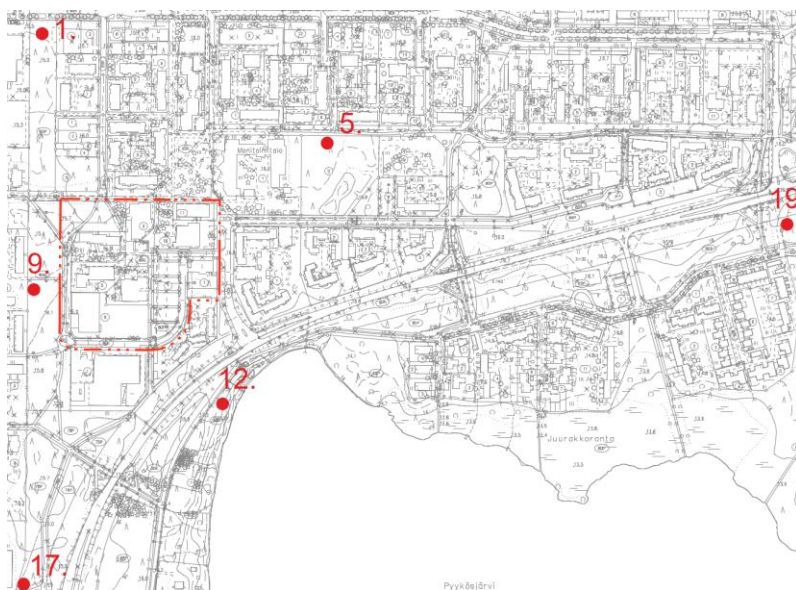
Ramboll Finland Oy:n 25.2.2021 laatima sulfidimaaselvitys käsittää Kaijonharjun keskuksen ja siihen liittyvät asemakaavat sekä Knuutilan, Maikkulan ja Heikkilänkankaan täydennysrakentamisen alueet.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu selvityksen suunnittelualueelle A, Kaijonharjun keskus. Muutosalueen rakennetut alueet on rajattu selvitysalueen ulkopuolelle.

Happamalla sulfaattimaalla tarkoitetaan sulfidirikkipitoista maaperää, jossa on sekä hapettunut hapan maakerros, että hapettumaton sulfidirikkipitoinen maakerros, tai vain toinen näistä. Maaperä määritellään happamaksi sulfaattimaaksi maastohavaintojen ja laboratorioanalyysojen perusteella.

Näytteenotto suoritettiin painokairaamalla 1.12.2020. Häiriintyneet näytteet otettiin 0,5 m välein 3 metriin saakka pohjatutkimusohjelman pisteistä 1, 5, 9, 12, 17, 19 Kaijonharjun keskuksen alueelta. Kenttähavaintojen perusteella maaperä suunnittelualueella A on hiekkaa.

Vesipitoisuusanalyysojen, maastohavaintojen ja rakennettavuusselvityksen perusteella pohjavesi alkaa noin syvyydeltä 1...2 m Kaijonharjun keskuksen alueella.



Kuva 13. Ote sulfidimaaselvityksen kartta-aineistosta, mittauspisteet (Ramboll Finland Oy 2021).

Kaikista tässä selvityksessä tutkituista näytteistä määritettiin maastossa pH-taso. Näytteistä osa valittiin NAG-pH määrittämiseen. NAG-pH määrittämiseen lähetetyistä näytteistä Kaijonharjun keskuksen alueella ei havaittu yhdessäkään alle 4,5 pH:ta, mikä ei anna viitettä happamasta sulfaattimaasta. Näytteistä ei ollut tarpeellista määrittää nettohapontuottoa.

Kaijonharjun keskuksen alueella näytepisteet sijoittuvat asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle. Näytteiden perusteella alueella ei nähdä viitteitä happamista sulfaattimaista.

3.3.1.5 Liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön liikenne-, melu- ja hulevesiselvityksen on laatinut Sitowise Oy 30.11.2018.

Liikenne

Kaavarunkoalueen liikenneverkon keskeisimmät lähtökohdat ovat Alakyläntien ja Alppilanbulevardin tehokkaan joukkoliikennekäytävän kehittäminen, jossa varaudutaan kaupunkiraitiotieliikenteeseen. Pyöräilyolosuhteiden kehittäminen on niin ikään erittäin tärkeässä asemassa Linnanmaan ja Kaijonharjun liikennejärjestelyjä kehitettäessä. Linnanmaa-Kaijonharjun alueen liikennejärjestelmän kehittämisessä keskeisenä tavoitteena on edistää ja tukea maankäytön keinoin tehokkaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä (erityisesti Linnanmaan ja Oulun keskustan välillä) sekä edistää kävelyn ja pyöräilyn asemaa asukkaiden, opiskelijoiden ja alueella käyvien arkiliikkumismuotona.

Uusien korttelien pysäköintijärjestelyille on tavoitteena saada järjestetyksi keskitettyjä pysäköintiratkaisuja, jotka tarjoavat muuttuvassa ja voimakkaasti kaupungistuvassa yhdyskuntarakenteessa tonttikohtaisia ratkaisuja joustavamman mahdollisuuden palvella autoilijoita tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti vieden kokonaisuutena mahdollisimman vähän maapinta-alaa.

Melu

Kaavarunkoalueen pääasiallinen melulähde nykytilanteessa on tie- ja katuliikenne. Tie- ja katuliikenteen lisäksi työssä huomioidaan karkeasti yleiskaavassa esitetty ohjeellinen raitiotielinjaus ja sen mahdolliset meluvaikutukset. Ennustetilanteessa tie- ja katuliikenteen määrien on ennustettu olevan paikoin nykytilannetta suurempia, mikä lisää alueen melukuormitusta ja korostaa meluntorjunnan huomioimista osana laadukkaan elinympäristön suunnittelua. Suunnittelutyön minimivaatimuksena on käytetty VNp 993/92 mukaisia ohjearvoja. Tarkempi meluselvitys tehdään tarvittaessa myöhemmässä vaiheessa.

Hulevedet

Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on vähentää rakentamisesta aiheutuvia haitallisia vesitaloudellisia vaikutuksia. Näitä vaikutuksia ovat mm. purovesistöjen virtaamien äärevöityminen (tulviminen sekä kuivuminen), vedenlaadun heikkeneminen ja vaikutukset alueen pohjavesitasapainoon. Hulevesien hallinnan suunnittelu laaditaan valuma-aluelähtöisesti. Hulevesien hallinnassa suositetaan mahdollisimman luonnonmukaisia järjestelmiä, joilla hidastetaan, viivytetään ja tasataan hulevesivirtaamia. Ideaalitulanteessa hallintatoimet tulee aloittaa jo hulevesien syntyäpaikoilla tontti- ja korttelialueilla ennen hulevesien etenemistä yleisten alueiden hajautettuihin ja keskitettyihin rakenteisiin. Kuivasjärven ja Pyykösjärven laadullinen tila on heikko ja niihin kulkeutuva hulevesien laadullista kiintoaines-, fosfori- ja typpikuormitusta, tulee vähentää. Hulevesiä suositellaan käsiteltävän jo niiden syntysijoilla. Hulevesien hallinta tulee huomioida myös rakentamisen aikana.

3.3.2 Kaijonharjun keskuksen asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut selvitykset

3.3.2.1 Rakennusten ominaispiirteiden selvitys

Kaijonharjun keskuksen rakennusten ominaispiirteiden selvityksen on laatinut Sweco Infra & Rail Oy 14.4.2022.

Selvityksessä tarkastellaan rakennusten arvoja sekä niiden säilyneisyyttä, sekä kartoitetaan ja arvotetaan alustavasti kohteen arkkitehtonisia, historiallisia ja ympäristöllisiä ominaispiirteitä.

Kaijonharjun keskus on kerroksellinen oululaista arjen rakentamista edustava liikerakennusten ja toimitilarakennusten muodostama kokonaisuus. Arkkitehtonisesti kaikki rakennukset edustavat rakennusaikakausilleen ominaisia liikerakentamisen piirteitä ja sisältävät myös yhtenäisiä piirteitä, joista mainittavin on erisävysten vaaleiden tiilien käyttö julkisivuissa. Maisemallisesti keskus sijaitsee paikallisesti keskeisellä paikalla Kaijonharjun kaupunginosan sisääntuloreitin varrella lähellä valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi arvioitua Oulun yliopistoa, jonka suunnitteluun ja rakentamiseen sen kehitysvaiheet keskeisesti liittyvät.

Kaijonharjun keskuksella on ollut paikallisesti merkittävä asema monipuolisena liikekeskuksena, joka on pitkään tarjonnut tärkeimmät arjen palvelut monille niin Kaijonharjun kuin yliopiston kupeessa sijaitsevan Linnanmaankin asukkaalle. Alkuvaiheessa, 1970-luvun lopulla keskus tarjosi kaupalliset peruspalvelut yhden elintarvikemyymälän ja grillikahvion muodossa, sekä niiden ohella julkisia palveluita mm. nuorisotalon ja seurakunnan tilojen muodossa. Seuraavalla vuosikymmenellä keskuksen hakeutui ajanmukaisesti entistä monipuolisempia kaupallisia palveluita ravintoloihin ja erikoisliikkeisiin.

Viime aikoina Kaijonharjun keskuksen merkitys paikallisten palveluiden tarjonnassa on vähentynyt niiden keskittyttyä suurempiin yksiköihin niin lähialueille kuin hyvien autoliikenneyhteyksien varrellekin. Keskuksen voidaan jälleen katsoa tarjoavan lähinnä paikalliset peruspalvelut jäljellä olevien kahden elintarvikeliikkeen ja muutaman ravintolan myötä. Kaijonharjun keskus on hiljalleen uudistumassa, sillä sinne valmistui vuonna 2017 moderni K-Supermarketin elintarvikemyymälän ja postipalvelut yhdistävä rakennus.

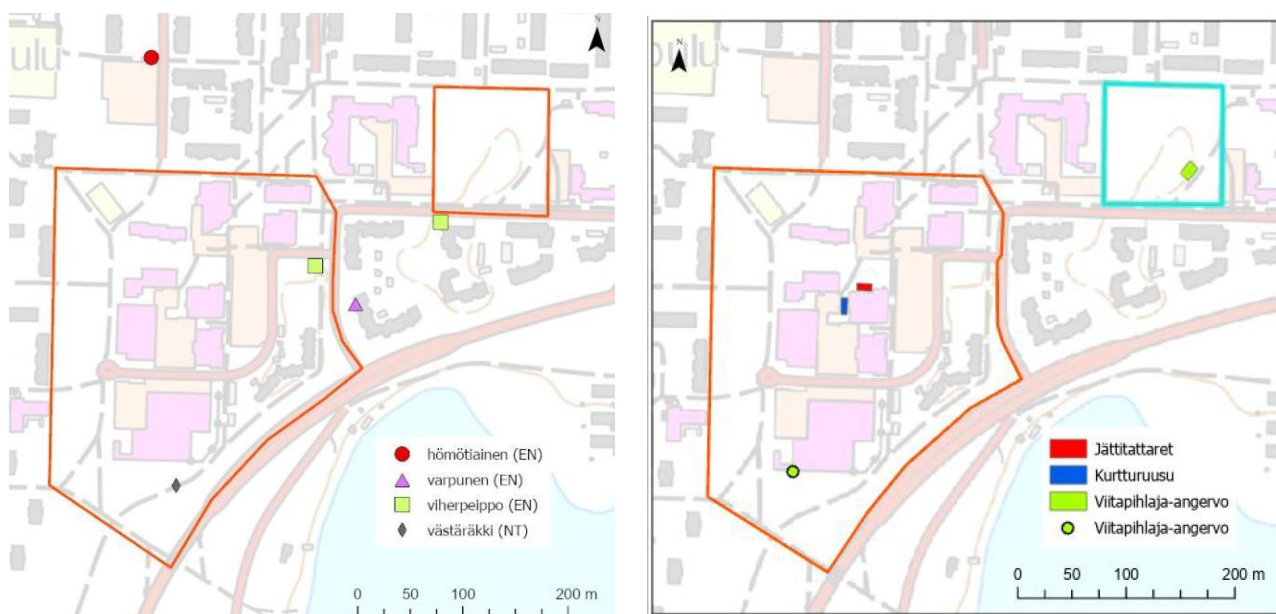
Kaijonharjun asuinalueen ja siten myös siellä sijaitsevan liikekeskuksen kehitys on ollut tiiviisti sidoksissa alueelle 1960-luvulta alkaen rakennetun yliopistokampuksen suunnitteluun. Kampusyliopisto oli Suomessa ensimmäinen laatuaan, minkä vuoksi myös sen yhteyteen suunnitellulle aluekeskukselle asetettiin korkeat laatuvaatimukset. Alkuun Kaijonharjuun kaavailtiin mittavaa aluekeskusta, mutta kun sellaisen toteutus ei edennytkään toivotulla tavalla, aluetta koskevia tavoitteita maltillistettiin ja se rakentui nykymuotoonsa pääosin 1980-luvun aikana.

3.3.2.2 Luontoselvitys

Kaijonharjun keskuksen luontoselvityksen on laatinut Sitowise Oy 29.11.2021.

Selvitys käsittää linnustokartoituksen, yleispiirteisen luontoselvityksen sekä arvioinnin alueen soveltuvuudesta luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille.

Huomionarvoisista lintulajeista kaava-alueella esiintyy silmälläpidettäväksi luokiteltu (NT) västäräkki sekä erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltu viherpeippo. Eri osa-alueilla tehdyt havainnot saattavat koskea samaa paria. Selvitysalueen ulkopuolella tehtiin havaintoja myös erittäin uhanalaisista varpusesta ja hömötiäisestä.



Kuvat 14 ja 15. Vasemmalla huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat ja reviirit. Oikealla luontoselvityksessä havaitut pistemäiset ja alueaiset vieraslajihavainnot (Sitowise Oy 2021).

Suunnittelualueella tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa havaintoja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista. Kaava-alueella ei havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi hyvin soveltuvia rakennuksia.

Hoidettuina ja osin kasvillisuudeltaan muuttuneina kaupunkimetsiköinä selvitysalueen metsiköiden edustavuus ja rakenteellinen monimuotoisuus on melko heikko. Jonkinasteisina luontoarvoina voi nähdä alueen iäkkäät ylisilmännyt.

Alueelta ei tunnistettu luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi hyvin soveltuvia elinympäristöjä.

Haitallisista vieraslajeista alueella kasvaa jättitatar-ryhmää ja kurtturuusua, ja muista vieraslajeista viitapihlaja-angervo ja isotuomipihlajaa.

Alueella ei havaittu maankäytössä erityisesti huomioitavia kohteita. Vieraslajien esiintymät tulee poistaa ja lajien leviäminen estää ennen alueelle rakentamista.

3.3.2.3 Kaijonharjun keskuksen hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Kaijonharjun keskuksen hulevesiselvityksen on laatinut Sitowise Oy 6.9.2023. Lisäksi on laadittu valuma-aluekartta, suunnitelmakartta, tulvareittikartta ja vastaanottavien hulevesiviemäreiden kapasiteettitarkastelu.

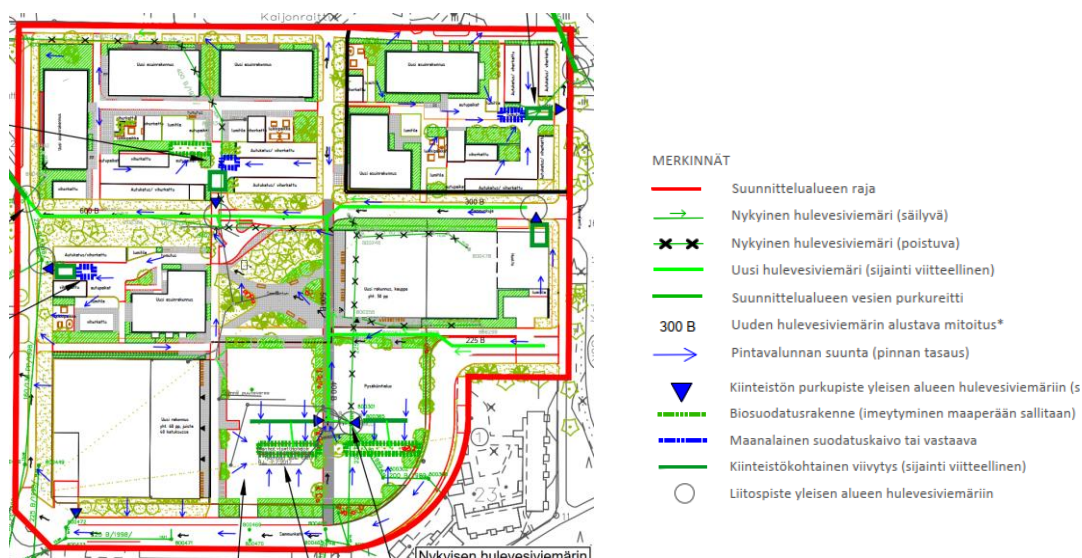
Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman taustalla oleva kaavakartta poikkeaa 2.8.2024 päivätystä kaavakartasta siten, että korttelin 34 tontin 2 päivittäistavarakaupan ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa sijaitsee tontin pohjoissivulla ja ohjeellinen pysäköimispaikka tontin 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.

Suunnittelualue kuuluu Kuivasjärven valuma-alueeseen. Kuivasjärvi on ekologiselta tilaltaan välttävä, ja järveen tuleva kuormitus ei saisi kasvaa tulevaisuudessa. Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelmassa tavoitteeksi on asetettu vähentää järveen tulevaa kiintoaine-, fosfori- ja typpikuormitusta. Maaperän hyvän vedenläpäisykyvyn vuoksi alue sopii hulevesien imeyttämiseen. Alueen pääpurkureittinä toimivan hulevesiviemäriin kapasiteetti on rajallinen.

Hulevesien hallinnalle on asetettu määrällisiä ja laadullisia tavoitteita. Tavoitteena on vähentää alueelta purkautuvien hulevesien määrää kiinteistökohtaisella viivytyksellä. Alueen maaperä on suosiollista hulevesien imeyttämiseen, minkä vuoksi kaikista hulevesirakenteista tulisi mahdollistaa imeytyminen maaperään, mikäli mahdollista.

Kuivasjärveen kohdistuvan voimakkaan kuormituksen vuoksi on tärkeää käsitellä laadullisesti pysäköintialueilta ja ajoneuvoille osoitelluilta alueilta muodostuvia hulevesiä.

Uuden maankäytön myötä yleisten alueiden hulevesiviemäreillä esiintyy siirtotarvetta. Selvityksessä esitetään uusille hulevesiviemäreille alustava sijainti ja valuma-alueen pinta-alaan perustuva mitoitus. Suunnittelualueelle osoitetaan tasauksen alimmat pisteet, joille tulvareittien tulee johtaa jatkuvina.



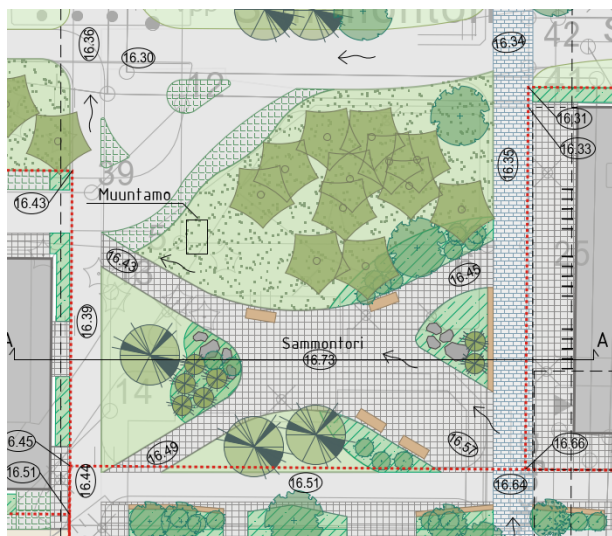
Kuva 16. Ote hulevesisuunnitelmasta (Sitowise Oy 2023).

3.3.2.4 Ympäristön yleissuunnitelma

Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelman on laatinut Sitowise Oy 5.12.2023.

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.

Ympäristön yleissuunnitelman taustalla oleva kaavakartta poikkeaa 2.8.2024 päivästä kaavakartasta siten, että korttelin 34 tontin 2 päivittäistavarakaupan ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alue 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 suunnitelmaan.



Kuva 17. Ote ympäristön yleissuunnitelmasta (Sitowise 2023).

Vaikka yleissuunnitelma koskee julkisia alueita, on yleissuunnitelmakartalla esitetty myös korttelialueet maankäytön 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, AL-korttelin, molempien KL-korttelien sekä LPA- ja LPA-4-korttelien alueella.

3.3.2.5 Liikenneselvitys, katujen yleissuunnitelma ja katusuunnitelma

Kaijonharjun keskuksen liikenneselvityksen ja katujen yleissuunnitelman on laatinut Sitowise Oy 13.10.2023. Selvitykseen on tehty kuvatekstipäivityksiä 8.4.2024.

Liikenneselvityksen ja katujen 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.

Liikenneselvityksessä tarkastellaan suunnittelualueen liikenteellisiä olosuhteita liikenneverkon, pyöräilyverkoston, liikennemäärien ja joukkoliikenteeseen kytkeytymisen kannalta. Selvityksessä käydään läpi liikennetuotos ja liikennemäärät, autojen ja polkupyöräpysäköinnin laskelmat sekä suunnitteluratkaisun pysäköinti, auto- ja huoltoliikenne, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, lumitilat sekä ajouratarkastelut.

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun yliopiston välittömässä läheisyydessä. Alue on Kaijonharjun alueen kaupallinen keskus ja nykytilassa alueen maankäyttö on osin vajaakäytöllä. Asemakaavan muutoksen mahdollistama maankäytön muutos asumiselle tiivistää ja tehostaa maankäyttöä alueella, mikä on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Alue on hyvin saavutettavissa myös muilla kestäväillä kulkumuodoilla.

Uuden asemakaavan mukainen maankäyttö synnyttää moottoriajoneuvoliikennettä yhteensä noin 2 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Laskennallisesti tämä on jopa vähemmän kuin nykyisen

Rankkasateista johtuvan hulevesitulvan poisjohtamiseksi yleisten alueiden ja katujen tasaukset on suunniteltu siten, että hulevesitulva voidaan purkaa Tapionpuiston suuntaan.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt alueen maanomistajan ja maanvuokraoikeuksien haltijoiden hakemuksista. Kaikki vuokraoikeuksien haltijat eivät ole mukana asemakaavamuutoksessa. Maa-alueen omistajana Oulun kaupunki päätti suunnitella alueen kokonaisuutena huomioiden vuokraoikeuksien mukaisten toimintojen jatkumisen edellytykset maanvuokrasopimusten mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan asuinkerrostalojen, asuin-, liike- ja toimistorakennusten, liikerakennusten, julkisten katu- ja aukiotilojen, lähivirkistysalueen sekä pysäköintialueiden rakentaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin sekä puisto- ja lähivirkistysalueisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 30.11.2021 § 644. Yhdyskuntalautakunta asetti valmisteluaineiston nähtäville päätöksellään 7.6.2022 § 344.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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 välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- suunnittelualueen ja vaikutusalueen asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi liikelaitos
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj

- Elisa Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Fingrid Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia Oy
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- BusinessOulu
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Oulun seurakuntayhtymä
- Oulun yliopiston ylioppilaskunta OYY
- Oulun ammattikorkeakoulun opiskelijakunta OSAKO

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 10.12.2021–10.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kolme mielipidettä. Saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavarajauksen, pinta-alatiedon, aikataulun, osallisten, kuvien, kuvatekstien ja kaavoituksen yhteystietojen osalta.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 17.6.–31.8.2022 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Nähtävilläoloaikana esitettiin kaksi lausuntoa ja seitsemän mielipidettä. Saatu palaute ja palautteeseen annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 11.8.2022.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __.–___.20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

Ohjausryhmään ovat kuuluneet seuraavat henkilöt:

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Leena Kallioniemi | YYP/Kaavoitus, pj. |
| Leena Soudunsaari | YYP/Kaavoitus, projektipäällikkö |
| Panu-Petteri Kujala | YYP/Kaavoitus |
| Johanna Jylhä | YYP/Kaavoitus |
| Veera Sanaksenaho | YYP/Kaavoitus |
| Jukka Kokkinen | YYP/Maa ja mittaus |
| Simo Tuppurainen | YYP/Maa ja mittaus |
| Saija Räinen | YYP/Kadut ja liikenne |
| Merja Talvitie | YYP/Kadut ja liikenne |
| Janne Rajala | Rakennusvalvonta |
| Aila Asikainen | Rakennusvalvonta |
| Jukka Heinonen | Oulun Vesi liikelaitos |
| Otto Honkasalo | Oulun Energia Sähköverkko Oy |
| Jussi Kyrö | Oulun Energia Oy |
| Anne Niemi | Osuuskauppa Arina |
| Mikko Polso | Osuuskauppa Arina |
| Mikko Partanen | Kesko Oyj |
| Esko Hassinen | Kiinteistö Oy Kaijonharjun yrittäjä |
| Jussi Ylitalo | Kiinteistö Oy Kaijonharjun yrittäjä |

Ohjausryhmä voi käyttää työssään asiantuntijoita.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt alueen maanomistajan ja maanvuokraoikeuksien haltijoiden hakemuksista. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan asuinkerrostalojen, asuin-, liike- ja toimistorakennusten, liikerakennusten, julkisten katu- ja aukiotilojen, lähivirkistysalueen sekä pysäköintialueiden rakentaminen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin sekä puisto- ja lähivirkistysalueisiin.

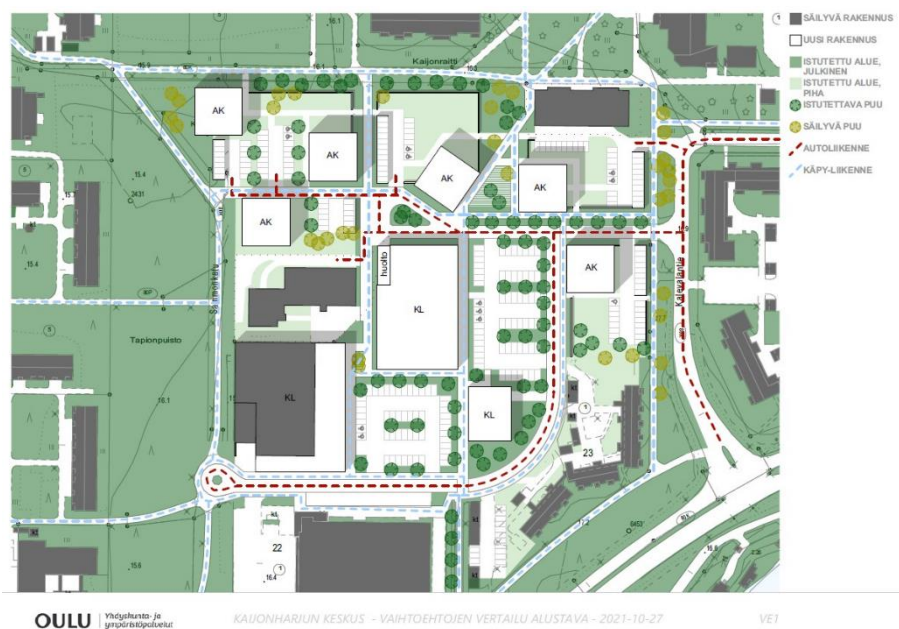
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu useita maankäytön vaihtoehtoja. Maankäytön suunnittelusta on vastannut Oulun kaupungin Yhdyskunta ja ympäristöpalvelut, kaavoitus.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Tarkempaan tarkasteluun on otettu neljä maankäytön vaihtoehtoa. Neljän vaihtoehdon pohjalta kehitettiin maankäytön viitesuunnitelmat, joita jatkokehvitettiin yhteistyössä hulevesi-, liikenne- ja ympäristösuunnittelukonsulttina toimineen Sitowise Oy:n kanssa.

Vaihtoehto 1



Kuva 19. Vaihtoehto 1, suunnitelmakartta (Oulun kaupunki).

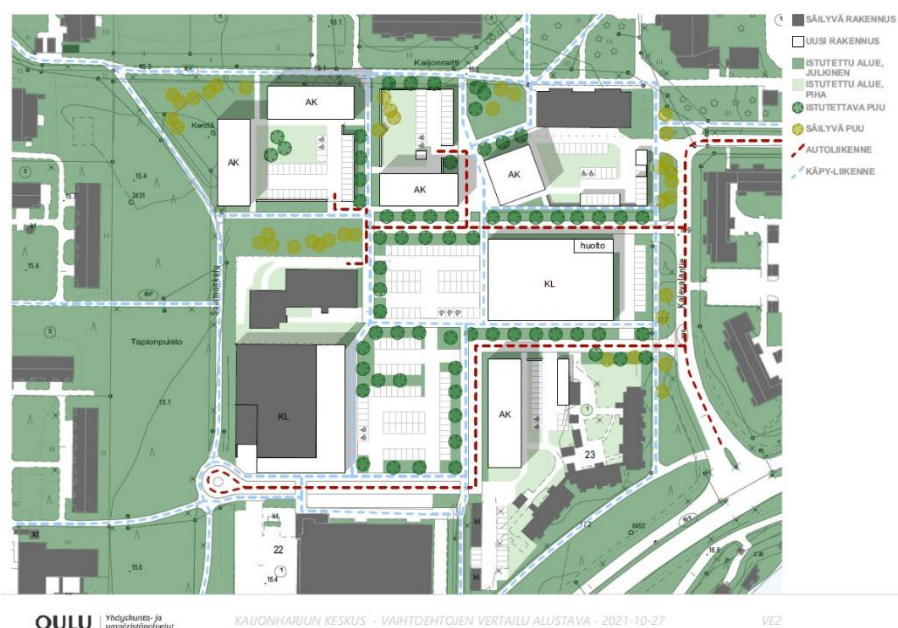
Vaihtoehdossa 1 alueelta puretaan neljä liike- tai toimitilarakennusta. Säilyvien liike- tai toimitilarakennusten nykyisen toiminnan jatkuminen ja mahdollisuus kiinteistön kehittämiseen on huomioitu. Alueen liikenneväylät kytkeytyvät Kalevalantien kautta ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja alueen katuverkon rungon muodostaa Sammonkatu olemassa olevan linjauksen mukaisesti. Pohjoisosan tonttikatua on muotoiltu uudestaan ja uuden päivittäistavarakaupan huoltoliikenne on esitetty pohjoisen tonttikadun käänköpaikan kautta. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kytkeytyvät ympäröiviin reitteihin ja alueen sisäisiä reittejä on monipuolistettu ja suoraviivaistettu.

Asuinrakentaminen sijoittuu alueen pohjois- ja itäreunalle. Asuinrakentaminen muodostuu kuudesta kerrostalosta, joiden pysäköinti on osoitettu omalle tontille. Uusi liikerakentaminen sijoittuu muutosalueen keski- ja eteläalueille. Uusi päivittäistavaramyymälä on osoitettu alueen keskivaiheille ja sen pysäköinti sijoittuu nykyisen kortteli 34 alueelle myymälän itäpuolelle. Säilyvää päivittäistavaramyymälää on laajennettu etelän ja idän puoleisella laajennusosalla. Säilyvän liikerakennuksen pysäköinti sijoittuu tontille nykyisen pysäköintialueen paikkeille. Kahden päivittäistavaramyymälä pysäköintialueita rajaa pienempi liikerakennus, jonka pysäköinti on sijoitettu liikerakennuksen pohjoispuolelle sijoittuvalle pysäköintialueelle uuden päivittäistavaramyymälän pysäköinnin yhteyteen.

Alueen rakennettu pinta-ala kasvaa ja keskivaiheen viheralueiden puuistutukset poistuvat suurelta osin. Myös Kalevalantien ja Sammonkadun välinen pieni metsikkö poistuu. Alue kytkeytyy pohjoiseen ja Kaijontoriin viherkaistan välityksellä. Alueen luoteiskulmassa osa

Tapionpuistosta on esitetty rakennettavaksi alueeksi ja länsireunan rakentumaton katualue on esitetty nykytilanteen mukaisesti liitettäväksi osaksi Tapionpuistoa.

Vaihtoehto 2



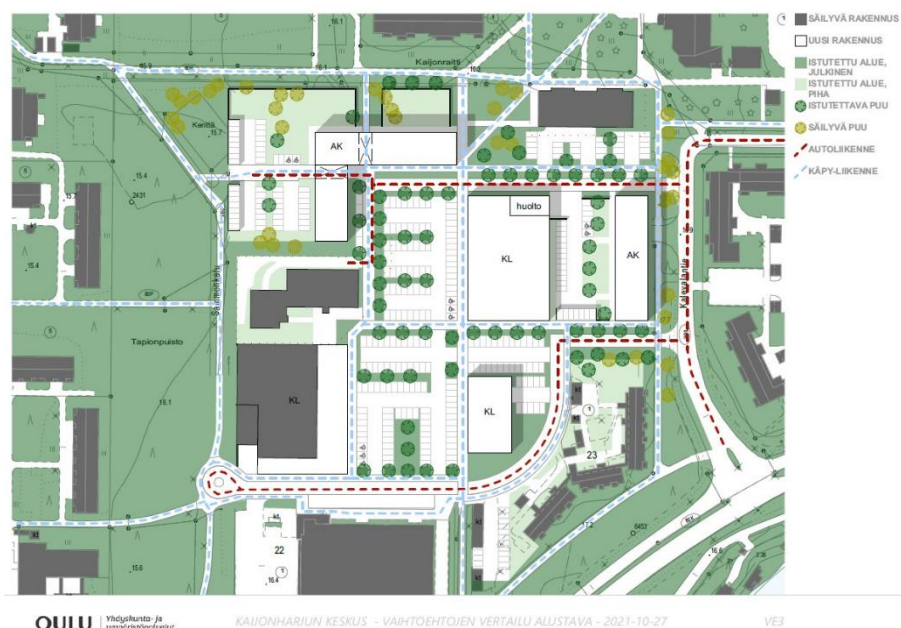
Kuva 20. Vaihtoehto 2, suunnitelmakartta (Oulun kaupunki).

Vaihtoehdossa 2 alueelta puretaan neljä liike- tai toimitilarakennusta. Säilyvien liike- tai toimitilarakennusten nykyisen toiminnan jatkuminen ja mahdollisuus kiinteistön kehittämiseen on huomioitu. Alueen liikenneväylät kytkeytyvät Kalevalantien kautta ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Alueen katuverkko muodostuu palvelukeskusta ja koillislaidan asuinkorttelia palvelevasta katuyhteydestä, joka liittyy Kalevalantiehen voimassa olevan asemakaavan mukaisen katualueen kohdilta. Pohjoisosan tonttikatu kytkeytyy Kalevalantiehen nykyisen katuliittymän paikkeilta. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kytkeytyvät ympäröiviin reitteihin ja alueen sisäisiä reittejä on monipuolistettu ja suoraviivaistettu.

Asuinrakentaminen sijoittuu alueen pohjois- ja koillislaitaan. Asuinrakentaminen muodostuu viidestä asuinkerrostalosta, joiden pysäköinti on osoitettu omalle tontille. Pohjoisosaan muodostuu yksi kahden asuinkerrostalon kortteli ja kaksi kortteliä, joissa kussakin on yksi kerrostalo. Viides asuinkerrostalo täydentää muutosalueen välittömässä läheisyydessä koillispuolella sijaitsevaa asuinkerrostalokortteliä. Uusi liikerakentaminen sijoittuu muutosalueen itä- ja lounaisalueille. Uusi päivittäistavaramyymälä on osoitettu Kalevalantien varteen alueen itäreunaan. Säilyvää päivittäistavara myymälää on laajennettu etelän ja idän puoleisella laajennusosalla. Uuden ja laajennettavan päivittäistavaramyymälän pysäköinnit sijoittuvat yhteiselle pysäköintialueelle alueen keskivaiheille.

Alueen rakennettu pinta-ala kasvaa ja keskivaiheen viheralueiden puuistutukset poistuvat suurelta osin. Myös Kalevalantien ja Sammonkadun välinen pieni metsikkö poistuu suurelta osin. Alue kytkeytyy pohjoiseen ja Kaijontoriin pienen viheralueen välityksellä. Alueen luoteiskulmassa osa Tapionpuistosta on esitetty rakennettavaksi alueeksi. rakentumaton katualue on esitetty nykytilanteen mukaisesti liitettäväksi osaksi Tapionpuistoa.

Vaihtoehto 3



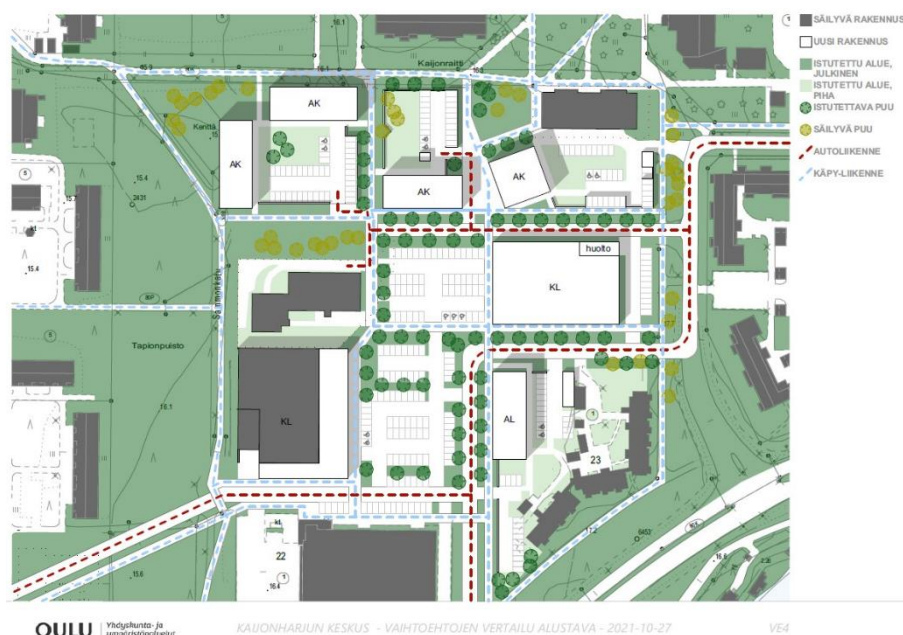
Kuva 21. Vaihtoehto 3, suunnitelmakartta (Oulun kaupunki).

Vaihtoehdossa 3 alueelta puretaan neljä liike- tai toimitilarakennusta. Säilyvien liike- tai toimitilarakennusten nykyisen toiminnan jatkuminen ja mahdollisuus kiinteistön kehittämiseen on huomioitu. Alueen liikenneväylät kytkeytyvät Kalevalantien kautta ympäröivään kaupunkirakenteeseen, voimassa olevan asemakaavan mukaisen katualueen paikkeilta. Kaakkois- ja eteläosassa katu mukailee Sammonkadun katulinjausta. Pohjoisosan tonttikatu kytkeytyy Kalevalantiehen ja katua on siirretty nykytilanteesta hieman pohjoiseen. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kytkeytyvät ympäröiviin reitteihin ja alueen sisäisiä reittejä on monipuolistettu ja suoraviivaistettu.

Asuinrakentaminen sijoittuu alueen koillis- ja itälaitaan. Asuinrakentaminen muodostuu kahdesta asuinkerrostalosta, joiden pysäköinti on osoitettu omalle tontille. Koillisnurkkaan muodostuu kolmesta osasta katoksin yhdistetty kerrostalo, jonka katosten alitse kulkee kävely- ja pyöräilyreitit. Rakennusmassa sijoittuu tontin etelä- ja itäreunaan jättäen piha-alueet Tapionpuistoa vasten ja rakennuksen länsi- ja pohjoispuolelle. Toinen kerrostalo sijoittuu Kalevalantien varteen uuden päivittäistavaramyymälän kanssa samaan kortteliin. Uusi liikerakentaminen sijoittuu muutosalueen etelä- ja keskivaiheille. Uusi päivittäistavaramyymälä on osoitettu Kalevalantien varteen sijoittuvan kerrostalon länsipuolelle. Säilyvää päivittäistavaramyymälää on laajennettu etelän ja idän puoleisella laajennusosalla. Alueen etelälaidalle on esitetty lisäksi pienempi liikerakennus. Liikerakennusten pysäköinnit sijoittuvat yhteiselle pysäköintialueelle alueen keskivaiheille.

Alueen rakennettu pinta-ala kasvaa ja keskivaiheen viheralueiden puuistutukset poistuvat suurelta osin. Myös Kalevalantien ja Sammonkadun välinen pieni metsikkö poistuu suurelta osin. Alue kytkeytyy pohjoiseen ja Kaijontoriin pienen viheralueen välityksellä. Alueen luoteiskulmassa osa Tapionpuistosta on esitetty rakennettavaksi alueeksi, mutta piha-alueella on esitetty säilytettävän puustoa. Länsireunan rakentamaton katualue on esitetty nykytilanteen mukaisesti liitettäväksi osaksi Tapionpuistoa.

Vaihtoehto 4



Kuva 22. Vaihtoehto 4, suunnitelmakartta (Oulun kaupunki).

Vaihtoehto 4 pohjautuu vaihtoehtoon 2, mutta vaihtoehdot poikkeavat toisistaan liikenneverkon ympäristöön kytkeytymisen osalta. Vaihtoehdossa 4 on tutkittu alueen kytkeytymistä ympäröiviin alueisiin siten, että liittyy eteläpuolella kulkevaan Alakyläntiehen uuden katuyhteyden kautta ja Idässä kulkevaan Yliopistokatuun Tapionpuiston ja itäpuolisten asuinkortteleiden läpi kulkevan uuden katuyhteyden kautta. Kalevalantien ja Alakyläntien risteys poistuisi ja Kalevalantien liikenne syötettäisiin vaihtoehdossa keskusalueen läpi. Katuyhteys Yliopistokadulle katkaisee Tapionpuiston pohjois-eteläsuuntaisen viheryhteyden.

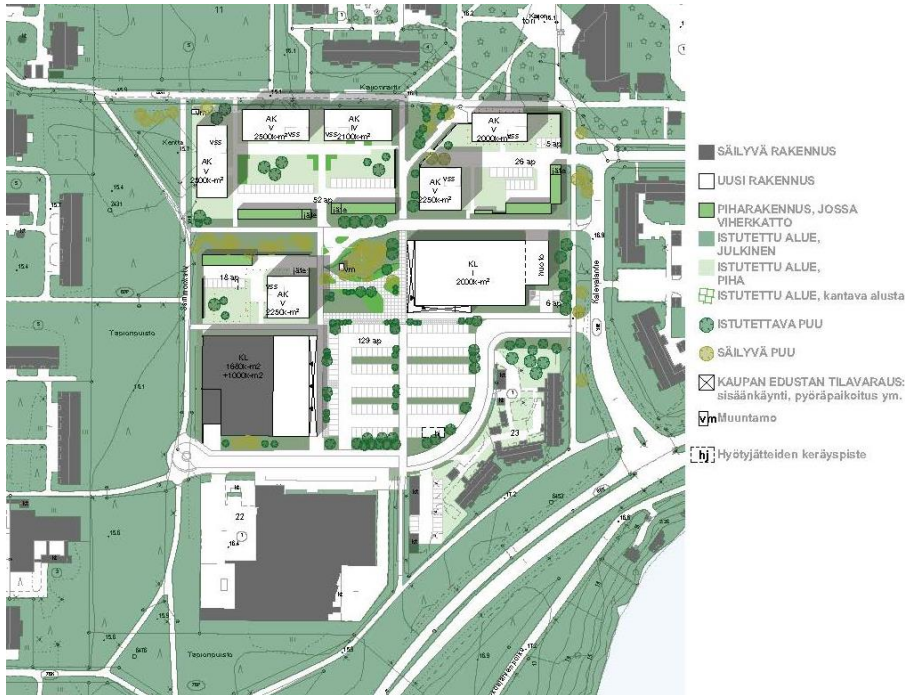
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tehdyistä neljästä vaihtoehdosta on laadittu vaihtoehtojen vertailu vaikutuksien arvioinnin helpottamiseksi. Maankäyttövaihtoehtojen vertailu on kokonaisuudessaan hankkeen nettisivulla.

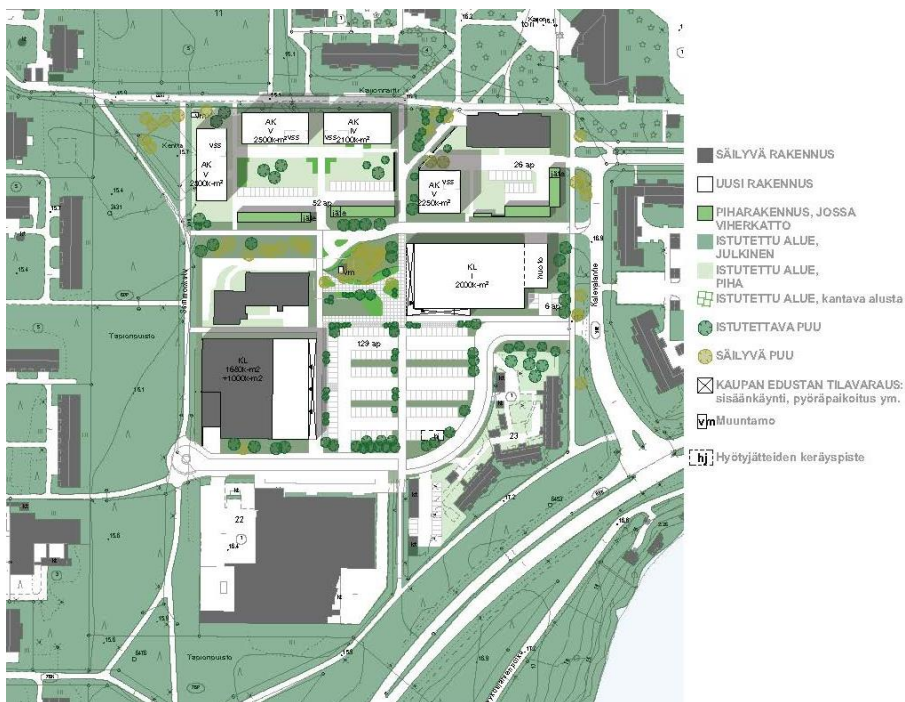
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Neljän maankäyttövaihtoehdon pohjalta laadittiin viitesuunnitelmat asemakaavaluonnoksen pohjaksi. Viitesuunnitelman pohjalta laadittiin myös ympäristön, liikenteen ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelmat.

Viitesuunnitelmassa on esitetty, että alueelta puretaan kuusi liike- tai toimitilarakennusta. Korttelissa 19 tontilla nro 17 ja korttelissa 21 tontilla nro 5 olevien liikerakennusten nykyisen toiminnan jatkuminen maanvuokrasopimuskauden loppuun on huomioitu. Alueen liikenneväylät kytkeytyvät Kalevalantien kautta ympäröivään kaupunkirakenteeseen, voimassa olevan asemakaavan mukaisen katualueen paikkeilta. Kaakkois- ja eteläosassa katu mukailee Sammonkadun katulinjausta. Pohjoisosan tonttikatu kytkeytyy Kalevalantiehen ja liittymää on siirretty nykytilanteesta hieman pohjoiseen. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kytkeytyvät ympäröiviin reitteihin ja alueen sisäisiä reittejä on monipuolistettu sekä suoraviivaistettu.



Kuva 23. Viitesuunnitelman havainnekuva asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi (Oulun kaupunki).



Kuva 24. Viitesuunnitelman tutkielma, jossa korttelissa 19 tontilla nro 17 ja korttelissa 21 tontilla nro 5 olevat toimitilarakennukset on esitetty nykytilanteessa (Oulun kaupunki).

Asuinrakentaminen painottuu alueen pohjoisosaan. Alueelle on sijoitettu neljä asuinkerrostaloa ja yksi asuin-, liike- ja toimistorakennus, joiden kerrosluku vaihtelee IV ja V kerroksen välillä. Rakennusten pysäköinti on osoitettu rakennusten omille tonteille ja yhdelle korttelikohtaiselle pysäköintialueelle. Kortteleiden välistä on kävely- ja pyöräily-yhteys Kaijoraitille ja Kaijontorille. Rakennusten sijoittelu muodostaa kaupunkikuvallisen reunan alueen pohjoisosaan.

Asuinrakennusten, aitojen, autokatosten ja piharakennusten avulla asuinkortteleille muodostuu selkeästi rajautuvat etelään avautuvat piha-alueet.

Alueen kuudes kerrostalo, asuin-, liike- ja toimistorakennus alueen länsipuolella, rajaa Kaijonharjun keskuksen keskeistä julkista tilaa, Sammontoria. Tontin eteläreunaan on osoitettu kävely- ja pyöräily-yhteys Tapionpuistosta Sammontorille. Tontti kytkeytyy osaksi suunnittelualueen eteläisintä korttelia, johon sijoittuu kaksi päivittäistavaramyymälää ja niitä palveleva pysäköintialue.

Alueen itäreunaan Kalevalantien varteen on osoitettu uusi päivittäistavaramyymälä. Alueen länsipäässä säilyvää päivittäistavaramyymälää on laajennettu itään päin laajennusosalla. Liikerakennusten pysäköinnit sijoittuvat yhteiselle pysäköintialueelle suunnittelualueen eteläosaan.

Suunnittelualueen rakennettu pinta-ala kasvaa ja osa alueen puustosta häviää. Kalevalantien ja Sammonkadun välinen pieni metsikkö poistuu suurelta osin. Alueen luoteiskulmassa osa Tapionpuistosta on esitetty rakennettavaksi alueeksi. Tapionpuiston lähivirkistysaluetta on esitetty laajennettavaksi sormimaisena pistona, jonka läpi kulkee kävely- ja pyöräily-yhteys Sammontorille. Uudella lähivirkistysalueella ja Sammontorilla on osoitettu alueet säilytettävälle puustolle.

4.5.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.12.2021–10.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kolme mielipidettä, jotka ovat vastineineen kaavaselostuksen liitteenä 3. Lausunnon ja mielipiteiden pohjalta on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuvia ja kuvatekstejä. Lausunto ja mielipiteet eivät muilta osin antaneet aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 17.6.–31.8.2022. Nähtävilläolonaikana asemakaavan muutosluonnoksesta saapui yhteensä kaksi lausuntoa ja seitsemän mielipidettä. Saapunut palaute ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.

4.5.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään ehdotusvaiheessa

4.5.6 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Muutettu kaava-alueen rajausta käsittämään suunnittelualueen länsipuolella olevan Tapionpuiston ja itäpuolella olevan Kalevalantien katualueen.
- Poistettu puistoalue (VP) ja ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys kortteiden 19 ja 35 välistä, muutettu jalankulun ja polkupyöräilyn yhteys katualueeksi.
- Kortteli 19, tontit 19 ja 20: muutettu tonttien muodostusta ja tonttinumerointia, asuinrakennusten muotoa ja sijoittelua sekä rakennusoikeuden määriä. Poistettu LPA-4 korttelialue. Lisätty ohjeelliset pysäköimispaikat, rakennusalat ja rakennusoikeudet autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille, ohjeelliset rakennusalat autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille, ohjeelliset leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat, muuntamo, ajoyhteydet sekä liittymäkieltoalueet.

- Kortteli 35, tontit 2 ja 3: muutettu asuinrakennusten muotoa ja sijoittelua sekä rakennusoikeuden määriä. Lisätty ohjeelliset rakennusalat talousrakennuksille ja leikki- ja oleskelualueeksi varatuille alueen osille sekä ajoyhteydet.
- Kortteli 35, tontti 3: muutettu pohjoisemman asuinrakennuksen kerroslukua ja lisätty ohjeellinen pysäköimispaikka. Siirretty muuntamo Tapionpuistoon.
- Kortteli 35, tontti 1: lisätty LPA-4 alueelle rakennusoikeudet autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille sekä ohjeelliset rakennusalat autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille.
- Sammontori: osoitettu kokonaisuudessaan kaupungin hallinnoimaksi alueeksi. Lisätty muuntamo.
- Kortteli 36, tontti 1: muodostettu uusi kortteli. Muutettu pääkäyttötarkoitusta, asuinrakennuksen muotoa ja sijoittelua sekä rakennusoikeuden määrää. Lisätty ohjeellinen pysäköimispaikka, ohjeelliset rakennusalat ja rakennusoikeudet autonsäilytyspaikoille ja talousrakennuksille sekä ohjeellisille leikki- ja oleskelualueeksi varatuille alueen osille. Poistettu tontille osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Lisätty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu kortteleiden 36 ja 34 väliin.
- Kortteli 34, tontti 2: muutettu päivittäistavarakaupan ohjeellista alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varatun alueen osan sijaintia ja muotoa, lisätty ohjeellinen pysäköimispaikka ja liittymäkieltoalueet.
- Kortteli 34, tontti3: muutettu tontin muodostusta. Lisätty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja liittymäkieltoalueet.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty pieniä teknisluonteisia tarkistuksia.

4.5.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 30.11.2021 § 644.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 7.6.2022 § 344 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueen koko on noin 5 ha. Kaavamuutosalueen pohjoisosaan muodostetaan kaksi korttelia (kortteli 19 ja kortteli 35), joissa kumpaankin muodostetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osoitettua tonttia. Korttelin 19 pysäköinti osoitetaan tonttikohtaisesti. Korttelin 35 pysäköinti on osoitettu kortteliin sijoittuvalle autopaikkojen korttelialueelle (LPA-4). Korttelit 19 ja 35 rajautuvat pohjoisessa Kaijonraitin kävely- ja pyöräilyreittiin. Kortteli 19 rajautuu idässä Kalevalantien katualueeseen ja etelässä kaavamuutoksessa muodostettavaan Sammonkujan katualueeseen. Kortteli 35 rajautuu lännessä ja etelässä Tapionpuistoon (VL).

Muutosalueen eteläreunalla on kortteli 34, joka muodostuu kahdesta liikerakennusten korttelialueeksi (KL) osoitetusta tontista ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA). Alueen keskiosaan on osoitettu Kaijonharjun keskuksen keskeinen julkinen tila, Sammontori. Sammontorin länsipuolelle muodostuu kortteli 36, joka on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelin pysäköinti osoitetaan tonttikohtaisesti.

Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) korttelissa 34 voidaan osoittaa autopaikkoja kortteleista 34 ja 24. Korttelin 34 tontin 3 LPA-alueelle tulee varata tila hyötyjätteiden keräyspistettä varten (eko). Korttelin 34 ja alueen eteläpuolella olevien kortteleiden 22 ja 23 liikenne syötetään muodostettavan Sammonkadun katualueen kautta, joka osin mukailee voimassa olevan asemakaavan linjausta. Kävely- ja pyöräilyreittejä on osoitettu alueen läpi pohjois-etelä- ja itä-länsisuunnassa. Alueella on kolme muuntamoaa (vm).

Kortteli 19 muodostuu asuinkerrostalojen tonteista, joissa kummassakin on yksi viisikerroksinen asuinkerrostalo. Pysäköinti toteutetaan tonttikohtaisesti, ajo tonteille on esitetty Kalevalantieltä. Kortteliin 19 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 510 k-m².

Kortteli 35 muodostuu kahdesta asuintontista, joista toisella on yksi Kaijonraitin varrelle sijoittuva nelikerroksinen asuinkerrostalo. Toisella tontilla on kaksi asuinkerrostaloa, joista Tapionpuiston suuntainen on viisikerroksinen ja Kaijonraitin suuntainen on nelikerroksinen. Korttelialueelle sijoittuu lisäksi asuinkerrostalojen pysäköinnille osoitettu LPA-4-tontti. Kortteliin 35 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7 840 k-m².

Kortteli 34 muodostuu kahdesta liikerakentamisen tontista, joista toiselle saa sijoittaa enintään yksikerroksisen liikerakennuksen, jolla on rakennusoikeutta 2 700 k-m² ja toiselle enintään yksikerroksisen liikerakennuksen, jolla on rakennusoikeutta 2 000 k-m². Liikerakennusten pysäköinti on osoitettu korttelialueelle sijoittuvalle autopaikkojen korttelialueeksi osoitetulle tontille, johon on mahdollista osoittaa autopaikkoja myös korttelin 24 tontilta nro 1.

Korttelin 34 luoteiskulmassa oleva kortteli 36 on osoitettu merkinnällä AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään viisikerroksisen kerrostalon, jonka rakennusoikeus on 2 300 k-m². Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 735 k-m².

Korttelin 34 pysäköintialueen pohjoisosa on osoitettu merkinnällä aukio/tori, jolla on lisäksi merkintä muuntamosta ja säilytettävästä puustosta.

Asemakaavan muutosehdotusta varten laaditussa kolmiomerkinnässä kai3 määrätään kaupunkikuvasta, rakentamisesta, pysäköinnistä, jätehuollosta, teknisistä tiloista ja energiantuotannosta, piha-alueista ja hulevesistä sekä maaperän pilaantuneisuuden tarkkailusta.



Kuva 25. Maankäytön viitesuunnitelma, ilmakuva alueesta (Oulun kaupunki).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa alueelle esitetään 20 785 k-m² rakennusoikeutta, josta uutta asuinrakennusoikeutta on 13 300 k-m², liikerakennusten rakennusoikeutta 4 700 k-m² sekä autosuojien, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 2 785 k-m².

Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä 177 asuntoa noin 266 asukkaalle. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 13 300 k-m², 75 k-m²/asunto ja 1,5 asukasta/asunto.

Taulukko 1. Eri asumismuotojen käyttötarkoitukseen on osoitettu:

| käyttötarkoitus | asuntomäärä | k-m ² /asunto | hlö/asunto | asukasmäärä | tontteja kpl |
|-----------------|-------------|--------------------------|------------|-------------|--------------|
| AK | 147 | 75 | 1,5 | 221 | 4 |
| AL | 30 | 75 | 1,5 | 45 | 1 |
| yhteensä | 177 | | | 266 | 5 |

5.1.2 Palvelut

Suunnitelmassa alueelta esitetään purettavaksi yhteensä kuusi liike- ja toimitilarakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 5 376 k-m². Alueella on esitetty säilyväksi yksi päivittäistavaramyymälänä toimiva liikerakennus, jonka kerrosala on 1 680 k-m². Suunnitelmassa alueelle on esitetty säilyvälle liikerakennukselle noin 1 000 k-m² laajennusvaraa ja lisäksi alueelle on osoitettu tontti liikerakentamiselle, jolle rakennusoikeutta on osoitettu 2 000 k-m².

Suunnitelmassa on esitetty liikerakentamista yhteensä 4 700 k-m², mikä on 676 kem² vähemmän lähtötilanteeseen verrattuna. Nykytilanteessa osa liikerakennuksista on tyhjillään.

Alueelle on esitetty asuin-, liike- ja toimistorakentamiselle yksi tontti, jolla on rakennusoikeutta yhteensä 2 735 k-m².

Alueen läheisyydessä on julkisia palveluita, kuten kirjasto, päiväkoteja, alakoulu, yläkoulu, lukio, nuorisotila, sekä lisäksi muun muassa yliopisto ja ammattikorkeakoulu. Kaijonharjun kaupalliset palvelut keskittyvät jatkossakin pääosin Kaijonharjun keskuksen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelma uudistaa Kaijonharjun keskuksen kokonaisvaltaisesti. Suunnitelma toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon tavoitteita. Alueen sisäiset järjestelyt rakentamisen alueiden, liikenneväylien ja julkisten kaupunkitilojen, kuten puistojen ja aukoiden osalta uudistuvat. Suunnitelma huomioi ympäröivät alueet ja liittyy luontevasti ympäröivään liikenne- ja viheralueverkostoon. Suunnitelmassa on esitetty alueelle julkinen aukiotila, jossa olevaa puustoa on säilytetty. Tapionpuiston lähivirkistysalue huomioidaan suunnitelmassa osana kokonaisuutta. Alueen pohjoisosan uudet asuintontit on suunnitelmassa eroteltu liikenteellisesti eteläisen osan liikerakentamisesta, mikä rauhoittaa uusien asuintonttien ympäristöä. Asuintonteille muodostuu ympäristöstä rakennuksin ja aidoin erottuvat piha-alueet, jotka avautuvat pääosin etelän suuntaan. Piha-alueet ovat maanvaraisia, mikä mahdollistaa suurienkin puiden istuttamisen asuinpihoille.

Asemakaavan muutosalueen eteläpuoleiset asuin- ja liikerakennusten korttelialueet 22 ja 23 säilyvät nykyisellä paikallaan. Korttelin 23 pohjoispuolella olevan Sammonkadun katuyhteyden toteutuessa osa Kalevalantien varren metsäisestä puustosta poistuu. Liikekortteleiden osalta saavutettavuus paranee ja katujärjestelyiden myötä huoltoliikenteen toteuttaminen helpottuu. Kävely- ja pyöräily-yhteydet on suunnitelmassa huomioitu kattavasti. Ympäristöä, kaupunkikuvaa ja rakentamistapaa koskevien laatutavoitteiden toteutuminen on pyritty varmistamaan asemakaavamääräyksiä täydentävässä kolmiomerkinnässä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun kaupunkistrategiassa sekä Uuden Oulun yleiskaavassa. Olemassa olevan lähiökeskuksen kehittäminen ja asuinalueen täydennysrakentaminen edistävät infrastruktuurin ja palveluiden hyödyntämistä sekä energiankäytön vähentämistä. Täydennysrakentaminen myös tukee mm. yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta; toimintojen saavutettavuutta; joukkoliikenteen, sekä kävelyn ja pyöräilyn kilpailukykyä liikkumismuotoina.

Suunnitelmassa on esitetty Kaijonharjun keskuksen kokonaisvaltaista uudistamista, joka perustuu valtaosan muutosalueen 1–2 kerroksisten liikerakennusten korvaamista uudisrakennuksilla. Suunnitelmassa on huomioitu olemassa olevat rakennukset siten, että alueen

uudistaminen voidaan toteuttaa vaiheittain mahdollistaen osan liikerakennusten toiminnan nykyisissä kiinteistöissä.

Alueen pohjoisosaan suunnitelmassa esitettyjen kortteleiden asuinrakennukset muodostavat Kaijoharjun varrelle kaupunkikuvallisen reunan. Alueen itäreunalla rakentamisen reuna on vaihtelevampi sekä kerroslukujen, että rakennusten sijoittumisen osalta. Kalevalantien varressa kaupunkikuvaa jäsentävät kaksi katuliittymää, liikerakennuksen yksikerroksinen rakennusmassa ja pohjoisen asuinkorttelin piharakennukset ja aidat.

Suunnitelman keskeisenä ideana on muutosalueen keskivaiheille sijoittuva aukio, Sammontori, jossa keskeisenä kaupunkikuvallisena elementtinä on alueelle säilyvät ylisärmäny. Torialue avautuu etelän suuntaan. Sitä rajaa lännessä asuin-, liike- ja toimistorakennus, pohjoisessa säilytettävä puusto ja asuinkorttelin pysäköintialueen autosuojat, ja itäpuolella oleva liikerakennus.

Liikerakennusten pysäköintialue muutosalueen eteläosassa on kaupunkikuvallisesti hallitseva ja rakennetun ympäristön viihtyisyyttä heikentävä elementti. Pysäköintialuetta on suunnitelmassa jäsennetty hulevesisuodatuksen käytettävien istutuskaistoin ja puuistutuksin. Alueen läpi on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn reittejä, joiden viihtyisyyttä on parannettu viherrakentamisen avulla. Liikerakennusten editse kulkevilta kävely-yhteyksiltä on luontevat yhteydet kaupallisiin palveluihin, ja liikerakennusten edustalle on varattu riittävästi tilaa laadukkaana kävely-ympäristön toteuttamiseksi. Alueen läpi osoitetut kävely- ja pyöräilyreitit muodostuvat kaupunkikuvallisesti vaihteleviksi, kulkien paikoin vihererakentamisella jäsennetyn pysäköintialueen ja liikerakennusten vierustoilla tai keskeisen aukion laidalla ja paikoin aidoin, piharakennuksin ja kerrostaloin rajattujen asuinkortteleiden vierustalla tai viheralueella. Keskuksen ympäristö on lähiökeskukselle ominaisesti rakennettujen ja luonnon elementtien jäsentämää vaihtelevaa rakennettua ympäristöä.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutosalue on nykytilassa pääosin rakennettua ympäristöä. Hoidettuina ja osin kasvillisuudeltaan muuttuneina kaupunkimetsiköinä selvitysalueen metsiköiden edustavuus ja rakenteellinen monimuotoisuus on melko heikko. Jonkinasteisina luontoarvoina voi nähdä alueen iäkkäät ylisärmäny. Asemakaavan muutoksen yhteydessä osa alueella kasvavasta puustosta poistuu. Alueella osoitetaan säilytettävää puustoa ja lisäksi alueelle on osoitettu istutettavaa puustoa. Asuinkortteleiden piha-alueet ovat maanvaraisia pihoja, mikä mahdollistaa monipuolisesti suurtenkin puiden istuttamisen pihaille. Alueelle osoitetaan lisäksi Tapionpuiston lähivirkistysalueen osia, joissa olemassa olevaa puustoa on mahdollista säilyttää ja uusia puita voidaan istuttaa. Alueen keskivaiheille sijoittuu torialue/aukio, Sammontori, jossa olemassa olevaa puustoa säilytetään.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu ympäristön yleissuunnitelma, jossa on esitetty yleispiirteiset periaatteet alueen yleisten alueiden ympäristösuunnittelulle. Ympäristön yleissuunnitelma on liitetty osaksi maankäytön viitesuunnitelmia, jotka ovat selostuksen liitteenä 6.

5.3.3 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä palveluiden ja virkistysalueiden lähellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä ja arkiliikuntaa.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Alueen pysäköintipaikkamäärä lisääntyy uuden rakentamisen myötä. Nykytilanteessa asemakaavan muutosalueen pysäköinti on keskitetty kortteleissa 33 ja 34 sijaitseville pysäköintialueille, joiden lisäksi liikerakennuksilla on jonkin verran paikkoja omilla tonteilla. Korttelissa 34 sijaitsevalle LPA-alueelle kohdistuu lisäksi autopaikkavelvoite korttelissa 24 sijaitsevalta tontilta 1, josta alueelle on osoitettu rakennusluvassa yhteensä 6 autopaikkaa. Korttelin 24 tontin nro 1 autopaikat huomioidaan asemakaavan muutoksessa.

Nykytilanteessa kortteleissa 33 ja 34 on yhteensä noin 118 autopaikkaa. Lisäksi muutosalueen tonteille on toteutettu yksittäisiä autopaikkoja.

Suunnitelmassa on esitetty, että korttelissa 35 autojen pysäköinti toteutetaan korttelikohtaisella LPA-4 alueella. Korttelissa 19 pysäköinti toteutetaan tonttikohtaisesti. Pysäköinti on laskettu Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaan. Korttelin 19 velvoitepaikkamäärä on kaavaehdotuksen mukaisilla rakennusoikeuksilla yhteensä 26 autopaikkaa ja korttelin 35 velvoitepaikkamäärä on 27 autopaikkaa. Korttelin 34 tontin 5 osalta 15 velvoiteautopaikkaa on esitetty toteutettavaksi omalle tontille. Kortteleihin saa rakennusluvan yhteydessä osoittaa enemmänkin autopaikkoja.

Korttelin 34 tonttien 2 ja 4 velvoitepaikat on osoitettu toteutettavaksi korttelin 34 tontilla 3 sijaitsevalle LPA-alueelle. Tonttien 2 ja 4 velvoitepaikkamäärä on yhteensä 63 autopaikkaa. Lisäksi korttelin 34 LPA-alueelle on kaavassa osoitettu 6 velvoiteautopaikkaa korttelin 24 tontilta nro 1. Viitesuunnitelmissa korttelin 34 tontille 3 on osoitettu yhteensä 119 autopaikkaa, joista 4 on LE-paikkoja ja 6 on korttelin 24 velvoitepaikkoja. 17 pysäköintipaikkaa on osoitettu talvisin lumekeräyspaikaksi. Viitesuunnitelmissa on esitetty yksi esimerkki mahdollisesta pysäköintijärjestelystä. Pysäköintijärjestelyt tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Suunnitelmassa on esitetty muutoksia alueen katuverkkoon ja kävely- ja pyöräily-yhteyksiin. Alueen katuverkko on jaettu kahteen osaan siten, että liikerakennusten, sekä muutosalueen kaakkoispuolella olevaan korttelin 23 asuinkerrostalon tonteille liikennöidään Sammonkadun kautta, joka liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Kalevalantien välityksellä. Asuinrakennusten korttelialueen ajoneuvoliikenne tapahtuu alueen pohjoisosaan sijoittuvan Sammonkujan tonttikadun kautta, joka liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Kalevalantien kautta. Sammonkujalta tapahtuu myös alueen länsireunassa olevan liikerakennuksen huoltoliikenne. Alueen koilliskulman korttelin 19 liittymä on osoitettu suoraan Kalevalantieltä, nykyisen tonttiliittymän kohdalta. Järjestely selkiyttää alueen liikennejärjestelmää siten, että Sammonkuja rauhoittuu pääosin asuintontteja palvelevaksi tonttikaduksi. Sammonkadulle kohdistuu Sammonkujaa suurempi määrä liikennettä, mikä on huomioitu katualueen mitoituksessa.

Suunnitelmassa alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä selkiytetään. Yhteydet eri suunnista on huomioitu ja ne on kytketty ympäröivään liikenneverkkoon. Pyöräilyn aluereitti kulkee alueen itäreunalla Tapionpuiston lähivirkistysalueella. Pyöräilyn aluereitti liittyy pyöräilyn pääreittiin muutosalueen koillisreunassa.

5.3.5 Vaikutukset kestävien kulkumuotojen edistämiseen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennedyhteyksien äärellä sekä lähellä palveluita. Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Yliopistokadun ja Kaitoväylän varrella. Muutosalueen lounaispuolelta alkaa pyöräilyn pääreitti, joka jatkuu pohjoiseen suunnittelualueen vieritse pyöräilyn aluereittinä. Asemakaavassa on esitetty pysäköintinormin mukaiset riittävät

pyöräpysäköintipaikat. Kolmiomerkinnässä on määrätty tarkemmin polkupyöräpysäköinnin laatutekijät.

5.3.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnitelma muuttaa Kaijonharjun kaupallista keskusta kokonaisvaltaisesti. Kaijonharjun keskus on paikalliskeskus. Suunnitelmassa kaupalliset palvelut keskitetään alueen eteläosaan. Suunnitelma mahdollistaa asuinrakentamisen Kaijonharjun keskuksen alueella hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä. Asuinrakentaminen tukee palveluiden sijoittumista alueelle.

5.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Alueen katu- ja yleisten alueiden rakentaminen aiheuttaa kustannuksia. Alueelle muodostetaan uusia tontteja, joista kaupunki saa vuokratuloja. Suunnitelman toteutuminen mahdollistaa Kaijonharjun keskuksen kaupallisten palveluiden uudistamisen, mikä mahdollistaa liiketoiminnan jatkumisen alueella. Rakentamisella on työllistävä vaikutus.

5.3.8 Ilmastovaikutukset

Suunnitelmassa esitetään yhtä lukuun ottamatta kaikkien olemassa olevien rakennusten purkamista. Rakennusten purkaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja lisäksi rakentamisen yhteydessä rakennuksiin sidottu energia menetetään suurelta osin. Uudisrakentamisen myötä alueen infrastruktuuria uudistetaan, mikä aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä. Alueen rakentamisen tehokkuus kuitenkin nousee ja näin ollen ympäröivän infrastruktuurin käyttö tehostuu. Uudisrakentaminen aiheuttaa ilmastopäästöjä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole havaittu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Asemakaavan yhteydessä ei ole nähty tarpeelliseksi osoittaa hankkeelle ääneneritystasovaatimuksia. Kaikki parvekkeet lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita tulee lasittaa, mikä parantaa asuntojen viihtyisyyttä.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä (kai3). Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5.6 Nimistö

Alueella ei esitetä uusia katujen tai aukoiden nimiä. Olemassa olevaa nimistöä hyödynnetään alueen sisällä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteenä viitesuunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman. Alueen tarkemmasta toteuttamisesta sovitaan asemakaavaehdotusvaiheessa laadittavissa maankäyttö- ja toteuttamissopimuksissa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakennuslupavaiheessa.

Oulussa 2. päivänä elokuuta 2024

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Leena Soudunsaari
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|------------|
| Kunta | Oulu | Täyttämispvm | 5.8.2024 |
| Kaavan nimi | Kaijoharjun kaupunginosan kortteileita 19, 21, 33 ja 34 sekä osia katu- ja viheraluetta koskeva asemakaavan muutos | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | 2.8.2024 |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 10.12.2021 |
| Pysyvä kaavatunnus | | Kunnan kaavatunnus | 564-2437 |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 4,9676 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 4,9676 |

| | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| 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 | 4,9676 | 100,00 | 20785 | 0,42 | 0,0000 | 8685 |
| A yhteensä | 1,1137 | 22,4 | 15290 | 1,37 | 1,1137 | 15290 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,6499 | 13,1 | 4700 | 0,72 | -1,2157 | -7400 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 1,1517 | 23,2 | 0 | 0,00 | -0,0792 | 0 |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 2,0523 | 41,3 | 795 | 0,04 | 0,1812 | 795 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| 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 |

Alamerkinnt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 4,9676 | 100,00 | 20785 | 0,42 | 0,0000 | 8685 |
| A yhteensä | 1,1137 | 22,4 | 15290 | 1,37 | 1,1137 | 15290 |
| AL | 0,2081 | 18,7 | 2735 | 1,31 | 0,2081 | 2735 |
| AK | 0,9056 | 81,3 | 12555 | 1,39 | 0,9056 | 12555 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,6499 | 13,1 | 4700 | 0,72 | -1,2157 | -7400 |
| KL | 0,6499 | 100,0 | 4700 | 0,72 | 0,6499 | 4700 |
| K | | | | | -1,8656 | -12100 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 1,1517 | 23,2 | 0 | 0,00 | -0,0792 | 0 |
| VL | 1,1517 | 100,0 | 0 | 0,00 | 0,0289 | 0 |
| VP | | | | | -0,1081 | 0 |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 2,0523 | 41,3 | 795 | 0,04 | 0,1812 | 795 |
| LPA-4 | 0,1719 | 8,4 | 795 | 0,46 | 0,1719 | 795 |
| LPA-1 | | | | | -0,1751 | 0 |
| Katuauk./torit | 0,2068 | 10,1 | 0 | 0,00 | 0,0720 | 0 |
| Kadut | 1,1964 | 58,3 | 0 | 0,00 | -0,0320 | 0 |
| LPA | 0,4772 | 23,3 | 0 | 0,00 | 0,1444 | 0 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

Kaijonharjun keskus

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun 80 (Kaijonharju) kaupunginosan kortteleissa 19, 21, 33 ja 34, sekä niihin liittyvillä katu- ja viheralueella on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa liike- ja asuinrakennusten, sekä julkisten katu- ja aukiotilojen rakentaminen alueella. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana.



Kuva 1. Kartalle on punaisella viivalla rajattuna alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan ja punaisella katkoviivalla alue, jonka asukkaita tiedotetaan hankkeen etenemisestä kirjeitse. (kuva: Oulun kaupunki)

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen 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 antoon on sivulla 6.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät asiakirjat ja kartat löytyvät kaavatunnuksella **564-2437**.

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

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat Oulun kaupungin 80 (Kaijonharju) kaupunginosan korttelit 19, 21, 33 ja 34 sekä osia katu- ja viheraluetta. Alustava suunnittelualue on rajattuna etusivulla olevaan karttaan. Alueen koko on yhteensä noin 5 ha.

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosissa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Kalevalantiehen ja kortteliin 23, etelässä kortteleihin 22 ja 23 ja lännessä Tapionpuistoon.

Maanomistus

Tontin 9 korttelissa 21 omistaa yksityinen maanomistaja. Muilta osin asemakaavan muutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Muutosalueella sijaitsee Kaijonharjun keskus palveluineen.

Tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt alueen maanomistajan ja vuokraoikeuksien haltijoiden hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan liike- ja asuinrakennusten sekä julkisten katu- ja aukiotilojen rakentaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin ja puistoalueisiin.

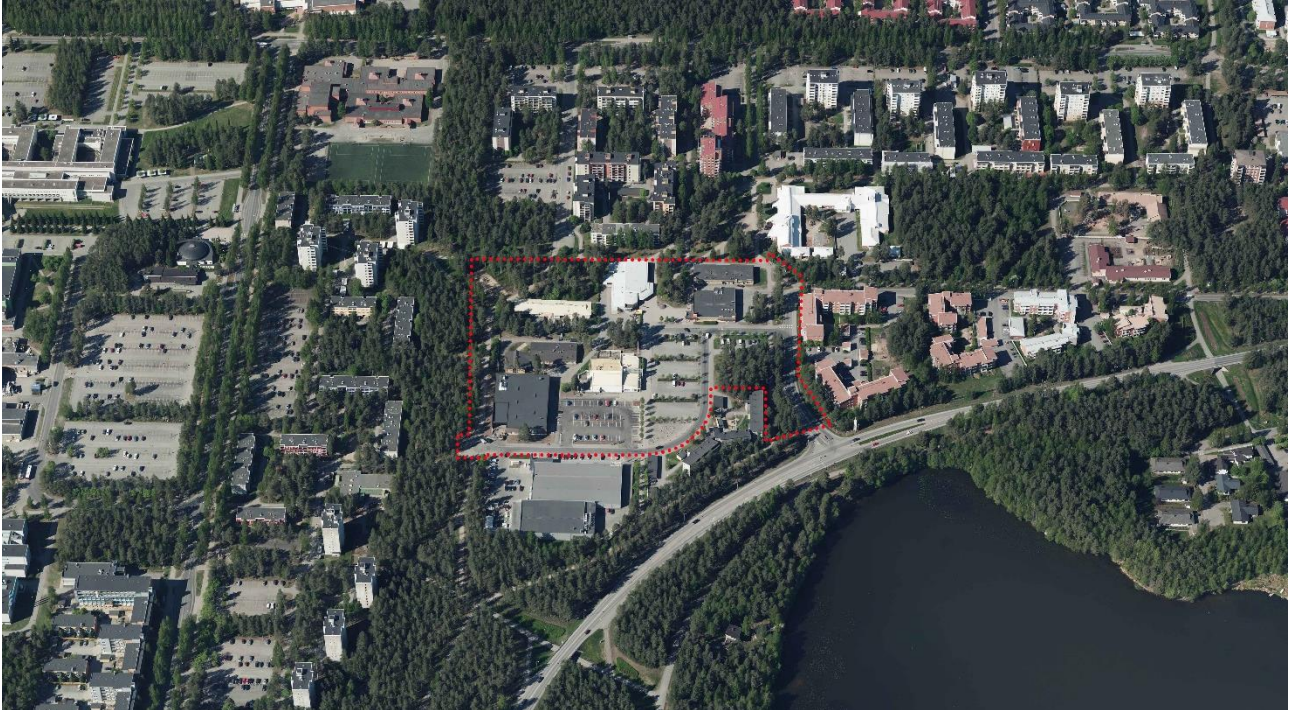
Vaikutusten arviointi sekä laaditut ja laadittavat selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle on laadittu muun muassa rakennuskannan inventointi, luonto- ja maisemaselvitys, Kaijonharjun puustokartoitus, liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys, sekä Kaijonharjun, Pateniemen, Puolivälinkankaan ja Rajakylän keskusten kaupalliset kehittämisperiaatteet.

Suunnittelualueelle laaditaan rakennuksen ominaispiirteiden ja kaavahistorian selvitys, liikenneselvitys, hulevesiselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä. Linnanmaa-Kaijonharjun alue on viherkertoimen pilottialuetta, joten alueen suunnittelussa tullaan hyödyntämään viherkerrointa.

Suunnittelun lähtökohdat



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueesta. Alustava asemakaavan muutosalue on rajattu kuvaan punaisella pisteiviivalla. (kuva: Oulun kaupunki)

Korttelin 19 tontti 18 ja korttelin 21 tontit 3, 4, 6 ja 9 ovat asemakaavan muutoksen hakijoiden hallinnassa. Muutosalueen katutilat, sekä korttelit 33 ja 34 ovat Oulun kaupungin hallinnassa. Korttelin 19 tontti 17 ja korttelin 21 tontti 5 ovat yksityisten hallinnassa ja on otettu mukaan alueeseen kiinteistöjen toiminnan jatkumisen varmistamiseksi. Oulun kaupunki on suunnittelualueen maanomistaja lukuun ottamatta korttelin 21 tonttia 9, joka on yksityisessä omistuksessa. Korttelin 33 LPA alueelle kohdistuu rasitteita pysäköintipaikkojen suhteen kortteleista 19 ja 21. Korttelin 34 LPA-1 alueelle kohdistuu rasitteita pysäköintipaikkojen suhteen kortteleista 19, 21 ja korttelin 24 tontilta 1.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä **paikalliskeskus, keskustatoimintojen alue (C3)**. Alue varataan suuralueen asukkaiden käyttämille kaupallisille ja muille yksityisille palveluille, julkisille palveluille, asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa enintään 5000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

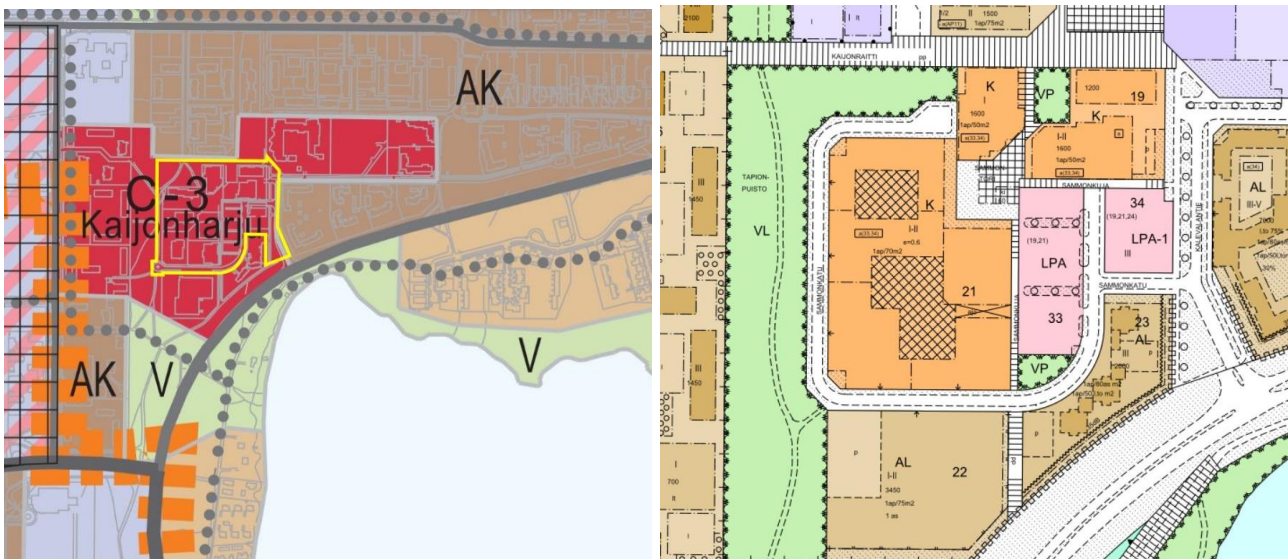
Alue sisältyy kaavakartan 1 mukaiseen merkintään **kaupunkikehittämisyöhyke 2, kaupunkikäytävät**. Kaupunkikäytävät muodostuvat olevien ja rakentuvien aluekeskusten (C1) ja suurimpien paikalliskeskusten (C2) keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskustan välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena,

kaupunkikualtaan urbaanina, vihreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.

Suunnittelumääräykset:

Eryistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen korkeaan tehokkuuteen, kaupunkikuvan korkeaan laatuun, katutasen elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen sekä kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraitioliikenteeseen aluekeskusten ja keskustan välillä sekä Lentokentätien ympäristössä. Vyöhykkeen täydennysrakentamisen alueiden ohjeellinen asukastiheys on keskustan läheisyydessä 150-200 asukasta hehtaarilla ja aluekeskuksissa noin 40-60 asukasta hehtaarilla. Ohjeellinen korttelitehokkuus on keskustan läheisyydessä vähintään 1,3, muualla vähintään 0,6. Vyöhykkeen osuuksille on suositeltavaa laatia yleissuunnitelmat tarkemman suunnittelun pohjaksi.

Muutosalueen lähistöllä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä **kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä**. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.



Kuva 3 ja 4: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta (vasemmalla) ja ote voimassa olevasta asemakaavasta (oikealla).

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 9.7.1993 voimaan tullut asemakaava 564-1311. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelit 21 ja 19 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), kortteli 33 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja kortteli 34 autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1). Lisäksi alueella on puistoalueita (VP), katualueita ja katuaukio/tori.

Korttelissa 21 tontille 3 saa sijoittaa enintään yksi (1) kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 1600 kem². Korttelin muille tonteille saa sijoittaa enintään kaksi (2) kerroksisia rakennuksia ja rakentamisen tonttitehokkuus saa olla enintään e=0,6. Korttelissa 19 tonteille 17 ja

18 saa molemmille sijoittaa enintään kaksi (2) kerroksisen rakennuksen. Tontin 17 rakennusoikeus on 1200 kem² ja tontin 18 1600 kem².

Korttelin 33 LPA alueen pysäköintipaikkoja on asemakaavassa osoitettu kortteille 19 ja 21. Korttelin 34 LPA-1 alueen pysäköintipaikkoja on asemakaavassa osoitettu kortteille 19, 21 ja 24.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko



Kuvat 5 ja 6. Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon havainnekuvasta (vasemmalla) ja maankäyttökaaviosta (oikealla). Alustava asemakaavan muutosalue rajattu kuvaan punaisella pisteiviivalla.

Oulun kaupungin hallitus hyväksyi 26.8.2019 § 268 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa ja sen yhteydessä laadituissa yleissuunnitelmissa on suunniteltu maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot yleisellä tasolla. Kaavarungossa suunnittelualueen lounaisreuna on osa keskusta-alueetta (C), jonka läpi kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu kerrostalo- ja liikerakentamista (AKL) ja alueen kaakkoisosa on osa täydennysrakennettavaa korttelialuetta (A-1).

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 strategisina painopisteinä ovat muun muassa: Oulu on Suomen yritysmyönteisen kansainvälinen kasvukeskus, Oulu 2026 vahvistaa veto- ja pitovoimaa, sekä Oulu on hiilineutraali 2035. Oulun kaupungin strategisia tavoitteita ovat muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueiden asuntotuotannosta kasvaa, mahdollistamme kestävä kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenne ja olemme luonnonläheinen kaupunki.

Oulun maanäytön toteuttamissuunnitelmassa 2020-2024 (MATO)

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma on työväline, jolla ohjataan ja sovitetaan yhteen tontinluovutusta ja kunnallisteknisiä investointeja. Viime vuosien aikana maankäytön toteuttamisohjelmaan on sisällytetty myös työpaikkarakentaminen.

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/9449/10.02.03/2019.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8). 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 mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
liikelaitos
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Fingrid Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Vesi
- Oulun Energia Oy
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- BusinessOulu
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Oulun seurakuntayhtymä
- OYY, Oulun yliopiston ylioppilaskunta
- Oulun ammattikorkeakoulun opiskelijakunta OSAKO

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille alueen maanvuokraoikeuksien omistajien ja maanomistajan kaavamuuoshakemuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän (4) viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä lähialueen osallisille, sekä lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla

www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä 4 viikon ajan kesällä 2022. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville alkusyksystä 2024 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut:

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen | puh. 0406637760 | kari.p.nykanen(at)ouka.fi

Kaavoitusarkkitehti Leena Soudunsaari | puh. 0404804479 | leena.soudunsaari(at)ouka.fi

Kaavoitusassistentti Tarja Korpi | puh. 0504548268 | tarja.korpi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Asemakaavan muutoksen eri vaiheissa saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Kaijonharjun kaupunginosan kortteleita 19, 21, 33 ja 34 sekä katu- ja viheralueita koskeva asemakaavan muutos (Kaijonharjun keskus).

Kaavatunnus 564-2437

Diaarinumero OUKA/9449/10.02.03/2019

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.12.2021–10.1.2022
- Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.6.–31.8.2022

Sisällys

| | |
|---|----------|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet..... | 3 |
| Lausunto 1, Fingrid Oyj | 3 |
| Vastine Fingrid Oyj..... | 3 |
| Mielipide 1 | 3 |
| Vastine 1 | 3 |
| Mielipide 2 | 3 |
| Vastine 2 | 4 |
| Mielipide 3 | 4 |
| Vastine 3 | 5 |
| Asemakaavan muutosluonnoksesta saatu palaute ja vastineet..... | 6 |
| Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo..... | 6 |
| Vastine Pohjois-Pohjanmaan museo | 6 |
| Lausunto 2, Oulun Yliopiston Ylioppilaskunta..... | 6 |
| Vastine Oulun Yliopiston Ylioppilaskunta | 7 |
| Mielipide 1 | 8 |
| Vastine 1 | 8 |
| Mielipide 2 | 8 |
| Vastine 2 | 9 |
| Mielipide 3 | 9 |
| Vastine 3 | 9 |
| Mielipide 4 | 10 |
| Vastine 4 | 12 |

| | |
|-------------------|----|
| Mielipide 5 | 13 |
| Vastine 5 | 13 |
| Mielipide 6 | 13 |
| Vastine 6 | 16 |
| Mielipide 7 | 17 |
| Vastine 7 | 17 |

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kolme mielipidettä.

Lausunto 1, Fingrid Oyj

Kiitämme lausuntopyynnöstä.

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Pyydämme lähettämään meille tarvittaessa tietoa kaavan etenemisestä.

Vastine Fingrid Oyj

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipide 1

Kaijonharjun keskus, asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lähialueen asukkaana Toivoisin osallistumis- ja arviointisuunnitelman selkeyteen kiinnitettävän jatkossa huomiota: Kaikissa OAS:n karttakuvissa tulisi olla näkyvillä suunnittelualueen rajaus. Se puuttuu kuvista 2, 4 ja 5. Kuvaa nro 3 ei OAS:ssa ole ollenkaan.

Vastine 1

Mielipiteen pohjalta on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuvia ja kuvatekstejä. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipide 2

Kaijonharjun asukkaana halusin vaan antaa vähän palautetta asemakaavasta. Tykkään, että alueesta on tultava tiheämpi. Pohjoisosan kerrostalot, liikerakennukset, aukiotilat ja tilaa kävelijöille ja pyöräilijöille ovat hyviä suunnitelmia. Onko muuten liiketilat näissä kerrostaloissa vai erikseen?

Mua huolestuttaa vaan se tehokkuus. Jos korttelitehokkuus oikiasti saattaa jäädä 0,6:ksi, alueesta ei taida tulla kovin elävä tai urbaani. Myös en ymmärrä, missä pain joukkoliikennereitti kulkisi.

Asiakirjassa lukkee, että lounaisreunalla olisi paikka, jonka läpi joukkoliikenne voisi kulkea. Tällä hetkellä siellä ei oo katua. Suunnitellaanko sinne autokatu? Ei tämä kyllä hyvin kaupunginkuvaan sopisi, jos autot tuon läpi pääsisivät. Oulun lähiöissä on kiva just se, että autoilijat ei pääse läpi ja liikenne jää alhaaksi. Ymmärräkö muuten oikein, että kortteli IV on pelkästään parkkipaikka ja se ois sitten suunnitellun suuryksikön vieressä? Toivoisin, että suuryksikkö, jossa on kauppoja, ois enemmän asukkaille ja kävelijöille, eikä ihmisille, joitten tarttee autolla kulkia paikalle.

Haluan sitten vielä kiittää siitä, että asukkaana pystyy antamaan palautetta ja että suunnittelut on avoimia julkisuudelle!

Vastine 2

Alueelle suunnitellaan kerrostalo- ja liikerakentamista. Liikerakentamista varten tontit osoitetaan erikseen.

Uuden rakentamisen myötä alueen maankäyttö tehostuu. Uuden Oulun yleiskaavassa korttelitehokkuuden tavoitteeksi on esitetty 0,6. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan yleiskaavan tavoitetta sovittaen rakentaminen Kaijonharjun alueen ympäristöön.

Asemakaavassa määrätään autopysäköinnistä Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaisesti. Päivittäistavaramyymälöiden pysäköintinormina käytetään 1ap/50k-m² ja asuntojen osalta 1ap/180k-m². Päivittäistavaramyymälöille osoitetaan yhteinen pysäköintialue, jolle osoitetaan lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin 24 tontin 1 velvoitepaikkoja. Kauppojen pysäköintialueen mitoituksessa on huomioitu mahdollisuus autopaikkannormia suuremman pysäköintimäärän toteuttamiseksi. Rakennusluvan yhteydessä on mahdollista osoittaa pysäköintinormia suurempi autopaikkamäärä. Alueella on kiinnitetty erityistä huomiota kävely- ja pyöräily-yhteyksiin ja alueen saavutettavuuteen kestäväillä kulkumuodoilla.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Yliopistokadulla ja Kaitoväylällä. Uuden Oulun yleiskaavassa on osoitettu tavoitteellinen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä Linnanmaalta Oulun keskustaan. Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungossa on esitetty tehokkaan joukkoliikenteen yhteys, joka kulkisi asemakaavan muutosalueen lounaispuolelle kehitettävää uutta urbaania katuyhteyttä pitkin. Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 26.8.2019 §268 ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa esitetyn tehokkaan joukkoliikenneyhteyden toteuttaminen vaatii asemakaavan muutoksen.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Mielipide 3

Vastustan yli kolmekerroksisten (asuin)kerrostalojen kaavoittamista asemakaavamuutoksella nykyisen Kaijonharjun keskuksen alueelle kuten sen "pohja-aineistoksi" tarjotussa Linnanmaan-Kaijonharjun kaavarungossa on esitetty.

Eryteisesti vastustan 4-kerroksisten talojen rakentamisoikeutta Tapiontie 15:n "eteen" Kaijonraittipyörätien viereen, samoin 6-kerroksisten talojen rakentamisoikeutta mm. jo lopettaneen Caio-ravintolan ja sen viereisten rakennusten tontille/tonteille.

Tapiontietä kaavoitettaessa ja kerroskorkeutta kolmeksi kerrokseksi määrättäessä ei varmaan ole ajatuksena ollut, että sen "eteen", eteläpuolelle myöhemmin sallittaisiin rakentaa "taivaankin peittävät" 4-, 5- ja 6-kerroksiset talot.

Eikös Kaijonharjun keskusta pitänyt kehittää nimenomaan liiketoimintojen alueena...?!

Kysymyksessä erityisesti rakennusoikeuden (-korkeuden) suuren määrän ja jo asemakaavan muutoksen hakijoista voi päätellä, että sen ainoana tavoitteena on mahdollisimman suuren taloudellisen hyödyn tavoittelu alueen näille, kaupungin vuokratonteilla olevien nykyisten liikerakennusten omistajille.

Vastine 3

Asemakaavan muutos on käynnistetty alueen vuokraoikeuksien haltijoiden hakemuksista yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 30.11.2021 § 644.

Asemakaavan muutoksen lähtöaineistoja on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja asemakaavan luonnoksen selostuksessa. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on mahdollistaa alueelle asuin- ja liikerakentamista. Oulun kaupunginhallitus on päätöksellään 26.8.2019 § 268 hyväksynyt Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Asemakaavan muutosta ohjaa myös voimassa oleva Uuden Oulun yleiskaava.

Asemakaavan muutosluonnoksessa asuinrakentamisen kerrosluku vaihtelee välillä IV-V. Kerroslukujen osalta on huomioitu ympäröivä rakennuskanta siten, että olemassa olevien rakennusten läheisyyteen sijoittuvien asuinrakennusten kerrosluku on laskettu IV kerrokseen.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja seitsemän mielipidettä.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo

Oulu, Kaijonharjun keskuksen asemakaavaluonnos, rakennettu kulttuuriympäristö

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Kaijonharjun keskuksen asemakaavaluonnoksesta, kaavaluonnos ja -selostus päivätty 27.5.2022. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosissa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen ja 500 m Linnanmaan kampuksesta itään. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Kalevalantiehen ja kortteliin 23, etelässä kortteleihin 22 ja 23 ja lännessä Tapionpuistoon. Asemakaavan muutosalueen koko on yhteensä noin 36 420m².

Asemakaavamuutosalueen pohjoisosaan suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja ja alueen eteläosaan suunnitellaan päivittäistavaramyymälä, laajennus olemassa olevalle päivittäistavaramyymälälle, sekä niitä palveleva pysäköintialue. Muilta osin alueelle suunnitellaan julkisia katu- ja aukiotiloja, sekä puisto- ja lähivirkistysalueita. Suunnittelualueella sijaitsee seitsemän liike- tai toimitilarakennusta sekä niihin rajautuvia pysäköintialueita ja yleisiä alueita.

Alueelta on tehty Kaijonharjun keskuksen rakennusten ominaispiirteiden selvitys (Sweco Infra & Rail Oy 14.4.2022). Selvityksessä tarkastellaan rakennusten arvoja sekä niiden säilyneisyyttä, sekä kartoitetaan ja arvotetaan alustavasti kohteen arkkitehtonisia, historiallisia ja ympäristöllisiä ominaispiirteitä. Arkkitehtonisesti kaikki rakennukset edustavat rakennusaikakausilleen ominaisia liikerakentamisen piirteitä ja sisältävät myös yhtenäisiä piirteitä, joista mainittavin on erisävyisten vaaleiden tiilien käyttö julkisivuissa.

Selostuksesta ja viitesuunnitelmasta käy ilmi, että alueen suunnittelussa on huomioitu ympäristön ja maiseman erityispiirteet ja jätetty riittävästi viheralueita ja maisemapuita rakennettavien alueiden väliin eli viheryhteydet on huomioitu. Kaavaluonnoksen kolmiomääräyksissä on huomioitu alueen rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyminen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kaijonharjun keskuksen asemakaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine Pohjois-Pohjanmaan museo

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2, Oulun Yliopiston Ylioppilaskunta

Oulun yliopiston ylioppilaskunta lausuu valmisteluvaiheessa olevasta 564-2437 Kaijonharjun keskukselta. Olemme kuulleet kaupungin esittelyn 9.8.2022 ja tutustuneet alueen tarpeisiin alueen korkeakouluopiskelijoiden näkökulmasta.

Pidämme mainiona, että Kaijonharjun keskusta kehitetään. Alue on jäänyt monin osin nykyaikaisesta kehityksestä jälkeen ja tämänhetkiset palvelut koostuvat päivittäistavara-kaupoista, baareista ja ravintoloista. Monille alueen asukkaille Kaijonharjun keskus ei tarjoa tarpeeksi

mielekkäitä palveluita, osa liiketiloista on tyhjillään ja vanha rakennuskanta luotaantyyöntää osan potentiaalisista asukkaista asumaan muualle. Päivittäistavarakaupat yksistään eivät luo riittävän monipuolista palvelutarjontaa. Kiitämmekin sitä, että Oulun kaupunki on valmis alueen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen.

Ehdotamme kuitenkin, että valmisteluvaiheessa olevaan asemakaavan luonnokseen lisättäisiin tapahtumatori ja erikokoisia liiketiloja, joilla mahdollistettaisiin uusien palveluiden syntyminen alueelle. Meidän näkökulmastamme Kaijonharjun keskus sijaitsee keskeisellä alueella alueen palveluiden sijainnille. Näemmekin, että myös muulle kuin tulevalle asumiselle varata enemmän tilaa kaavaan. Kaavaan piirretty Sammontori sijaitsee hyvällä paikalla, mutta viheralueen tulisi olla avara ja puustosta vapaa, jotta aluetta voisi käyttää moneen eri tarkoitukseen. Kannustamme harkitsemaan kiinteän lavarakenteen, sekä siihen soveltuvan sähköistuksen sijoittamista Sammontorille.

Lisäksi pyydämme arkiliikunnan huomioimista Kaijonharjun alueen muutostöissä, kuten ulkoilureittien laajennuksia sekä ulkokuntosalia. Kaijonharjun asutusalueelta on tällä hetkellä n. 20 minuutin kävelymatka lähimmälle ulkoilureitille ja alueen välittömässä läheisyydessä ei ole ulkokuntosalia. Liikunta- ja virkistysalueiden kehittäminen palvelee alueen asukkaiden hyvinvointia. Nuoret ihmiset arvostavat ystävien ja perheen lisäksi erityisesti hyvinvointia ja terveyttä.

Toivoisimme myös, että Kaijonharjun alueelle sijoitettaisiin vapaasti käytettävä yhteisötila, jota alueen asukkaat ja toimijat voisivat varata harrastekäyttöön. Alueella asuu paljon ihmisiä, pääsääntöisesti opiskelijoita pienissä asunnoissa, joissa virikkeet ja harrastusmahdollisuudet ovat rajalliset. Yhteisötila toimisi alueen asukkaiden kohtaamispaikkana ja elävöittäisi kaijonharjulaista asukaskulttuuria. Oulun yliopiston ylioppilaskunta kiittää vielä kaavan avaamisesta Oulun kaupunkia ja kannustaa riittävään kunnianhimoon kaavasuunnitelmaan.

Vastine Oulun Yliopiston Ylioppilaskunta

Asemakaavamuutoksessa alueen keskivaiheille on esitetty Sammontori (aukio/tori), joka toimii uudistuvan Kaijonharjun keskuksen keskeisenä julkisena tilana. Torialue mahdollistaa julkisena kaupunkitilana aukion hyödyntämisen erilaisiin käyttötarkoituksiin. Aukiolle on esitetty säilytettäviä puita, maisemamäntyjä, jotka osaltaan tuovat viihtyisyyttä uudistuvalla alueella, sekä linkittävät sen Linnanmaa-Kaijonharjun alueen mäntyvaltaiseen metsämaisemaan. Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen asemakaavakarttaa on päivitetty toriaukion osalta siten, että aukio/torialue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupungin hallinnoimaksi alueeksi.

Asemakaavamuutoksessa esitetty aukio/tori-merkintä ei estä lavarakenteen sijoittumista osaksi julkista aukiotilaa. Kaijonharjun alueella on ollut käynnissä vuoden 2022 loppuun asti Kestävä Kaijonharju-hanke, jonka yhteydessä koko Kaijonharjun alueelle on tehty ympäristön yleissuunnittelua. Tavoitteena on, että kaavamuutosalueen ulkopuolella, suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoitettava Kaijontoria uudistetaan uudella betonikiveyksellä, uusilla kalusteilla sekä uudella esiintymislavalla. Kaavoitus katsoo, että edellä esitetyistä syistä Sammontorille ei asemakaavan muutoksen yhteydessä esitetä erillisiä varauksia kiinteälle lavarakenteelle.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeen korttelin 36 tontin nro 1 (kaavaluonnoskartassa korttelin 34 tontin nro 5) käyttötarkoitus on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jolla mahdollistetaan liiketilojen sijoittuminen alueelle.

Asemakaavan muutosluonnoksen kolmiomääräyksessä on kirjattu: "Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa." Merkintä jätetään asemakaavan muutosluonnoksessa esitettyyn muotoon, jotta asuinkerrostalojen korttelialueelle mahdollistetaan työtilojen sijoittuminen.

Kaijonharjun keskuksen asemakaavan muutoksella edistetään muun muassa lainvoimaisen Uuden Oulun yleiskaavan ja ohjeellisena noudatettavan Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon tavoitteita. Kaijonharjun keskuksen asemakaavan muutosalueelle ei olla sijoittamassa kuntoilureittejä. Asemakaavan muutoksella parannetaan kuitenkin muun muassa kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä, mikä edesauttaa arkiliikunnan mahdollisuuksia Kaijonharjun alueella.

Asemakaavan muutosalueen lähistöllä on valmistunut Kaijonlahden kuntoreitti kesällä 2022. Kaijonrannan alueen itäpäästä on rakennettu kuntoreitti kohti Ruskotunturia, josta on yhteys Oulun alueen muuhun kuntoreitti- ja latuverkostoon. Reitiltä on myös yhteys Pyykösjärven itäpuolen kautta järven etelärannalle. Reitit toimivat talvisin hiihtolatuna. Reitistön pituus on kokonaisuudessaan noin 4,7 km.

Lausunto ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 1

Erinomaista, että alue uudistetaan. Nykyisellään se on ankea.

Seuraava pieni yksityiskohta pisti silmään: "Haitallisista vieraslajeista alueella kasvaa jättitatar-ryhmää ja kurturuusua, ja muista vieraslajeista viitapihlaja-angervoa ja isotuomipihlajaa."

Missä siellä kasvaa jättitatar eli Fallopia sachalinensis? Se on ollut varsin harvinainen Oulussa, eikä ainakaan haitallisesti levinnyt missään.

Vastine 1

Kaijonharjun keskuksen luontoselvitys on laadittu asemakaavamuutoksen taustaselvityksenä 29.11.2021. Selvityksen on laatinut Sitowise Oy. Selvityksessä tarkasteltiin pesimälinnustoa sekä luontotyyppejä ja kasvillisuutta. Selvityksen mukaan jättitartta esiintyy asemakaavan muutosalueen keskivaiheilla voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 21 tontilla 6 sijaitsevan liikerakennuksen pohjoisseinustalta. Karttakuva selvitysalueen pistemäisistä ja aluemaisista vieraslajeista löytyy selvityksen sivulta 18/25 (kuva 12). Selvitys löytyy kokonaisuudessaan Kaijonharjun keskuksen asemakaavan muutoksen nettisivulta.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 2

Kaijonharjun keskuksen asemakaavan muutosluonnos toteuttaa niitä tavoitteita, joita sille lautakunnassa on asetettu.

Mikäli pyritään kaupunkirakenteen tiivistämiseen, mielestäni kaava voisi olla vieläkin jonkin verran tehokkaampi.

Tontin 34 pohjoisosaan kaavailtu pistemäinen asuintalo voisi olla korkeampikin esim. 8 kerroksinen, jolloin se merkkaisi selkeästi varsinaisen liikekeskittymän ja toimisi Kaijonharjun keskuksen maamerkinä.

Vastine 2

Asemakaavan muutoksella muun muassa tehostetaan Kaijonharjun keskuksen maankäyttöä sekä monipuolistetaan alueen toimintoja. Asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi on katsottu maanpäällinen pysäköinti tonttikohtaisilla tai keskitetyillä korttelikohtaisilla pysäköintialueilla.

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetyn korttelin 34 tontti nro 5 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin pysäköinti on asemakaavan muutosluonnoksessa osoitettu omalle tontille. Riittävän pysäköintimäärän ja laadukkaan ympäristön saavuttamiseksi asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty korttelialueen tila huomioiden maksimaalinen rakentamisen määrä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 36 tontti nro 1 (kaavaluonnoskartassa korttelin 34 tontti nro 5) on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueen rakentamisen korkeudeksi on osoitettu asemakaavan muutosluonnoksen mukaisesti maksimissaan viisi kerrosta. Tontin rakennusoikeutta on kasvatettu 2250 kerrosalaneliömetristä 2300 kerrosalaneliömetriin.

Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 3

Asun Kaijonharjussa ja osallistuin Kaijonharjun asemakaavan keskustelutilaisuuteen. Pidin hyvänä, että uusia asumispaikkoja rakennetaan ja alue kenties tiivistyy. Ymmärtääkseni kuitenkin pidetään tämä valtava määrä parkkipaikoista, mikä on tietenkin harmillista. Oisin myös toivonut, että rakennetaan rakennuksia, joihin mahtuu sekä asuntoja että liiketiloja.

Keskustelutilaisuudessa myös välillä annettiin 4 eri vaihtoehtoa, miltä kaava voisi tulla näyttämään, mutta ne oli periaatteessa kaikki sama juttu. Kaikissa pääsi helposti autolla Kaijonharjuun ja parkkipaikkoja oli runsaasti.

Toivon muuten, että laitetaan Kaijonharjuun enemmän penkkejä tai ulkotila, missä voi oleskella, koska ei tällä hetkellä ole juuri mitään tällaista olemassa.

Vastine 3

Asemakaavan muutosluonnoksessa pysäköintialueet on mitoitettu Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella 28.3.2018 mukaisesti. Liikerakennuksia palvelevalle korttelin 34 tontilla nro 3 sijoittuvalle LPA-alueelle sijoittuu korttelin 34 tonttien pysäköintipaikat. Lisäksi korttelin 34 tontilla nro 3 sijoittuvalle LPA-alueelle sijoittuu veloittepaikkoja korttelin 24 tontilta nro 1. Pysäköintialueen laajuuteen vaikuttaa lisäksi lumitilojen sijoittuminen korttelialueelle. Asemakaavan muutosehdotuksessa pysäköintialueen mitoituksessa on huomioitu Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella 28.3.2018 mukainen autopaikkamäärä.

Asemakaavan muutosluonnosta on kehitetty siten, että korttelin 36 tontin nro 1 (kaavaluonnoskartassa korttelin 34 tontti nro 5) käyttötarkoitus on muutettu asuinkerrostalojen

korttelialueesta (AK) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jolla mahdollistetaan liiketilojen sijoittuminen alueelle. Asemakaavan muutosluonnoksen kolmiomääräyksessä on kirjattu: "Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa." Merkintä jätetään asemakaavan muutosluonnoksessa esitettyyn muotoon, jotta asuinkerrostalojen korttelialueelle mahdollistetaan työtilojen sijoittuminen.

Asemakaavan muutosalueelta on varattu alueita julkisille tiloille. Esimerkiksi alueen keskivaiheille on osoitettu Sammontori (tori/aukio), joka on mahdollista toteuttaa viihtyisäksi oleskeluun tarkoitetuksi keskeiseksi kaupunkitilaksi, jonne voidaan sijoittaa myös penkkejä.

Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 4

Ehdotan, että kaavaluonnoksessa yksi tai useampi AK-merkitty (Asuinkerrostalojen korttelialue) alue muutetaan AL-merkinnälle (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.), K-merkinnälle, AKL-merkinnälle tai muulle sellaiselle vastaavanlaiselle, joka tukee kaavaluonnosta paremmin yrittäjyyttä, tai säilytetään yksi tai useampi korttelialue kaavamerkinnällä K = Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Voidaan myös varata ehdotettua kahta useampi korttelialue merkinnällä KL = Liikerakennusten korttelialue tai K ja niin, että kerrosluku on suurempi kuin 1. Yhdistävänä tekijänä mainituille ideoille on aiempaa parempi yrittäjyyden huomiointi ja mahdollistaminen niin, että liikerakentamiselle osoitettu rakennusoikeuden määrä ei vähene nykyiseen verrattuna.

Miksi:

Tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan liikerakennusten monipuolinen rakentaminen tai ainakin monipuolisempi yritystoiminta. AK-merkintä korttelialueella käytännössä ei mahdollista kunnolla liike- tai toimistotiloja. Koska kyse on lähiön keskuksesta jossa on sijainnut aikaisempina vuosikymmeninä monipuolisesti erilaisia liike- ja toimistotiloja, on mielestäni sängen perusteltua, että näin on jatkossakin. Kai3-merkintä sopii hyvin esim. kahviloille ja muille ravintolapalveluille. Lähiö ei voi olla nukkumalähiö, jossa ei ole mitään muita palveluita kuin suurten kauppaketjujen liikkeitä, vaan lähiön täytyy olla muutakin, sillä Kaijonharju on jo aiemmin ollut monipuolinen. Jäljempänä seuraa erilaisia perusteluja, miksi merkinnän muutos on tarpeellinen. Asuinrakennuksia voi rakentaa ja jatkossa rakennetaankin vaikka minne eri puolille Kaijonharjua, mutta liiketiloja ei voi laittaa mihin tahansa. Perusteluissa vetoan neljään merkittävään kaupungin toimintaa ohjaavaan dokumenttiin, joiden henkeä ehdotukseni vaalii.

Perustelut:

1)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä

Toimivaa kilpailua edistetään tarjoamalla ja mahdollistamalla tarjonta yrittäjille erilaisia liiketiloja.

2)

Asemakaavaluonnoksen selostus 27.5.2022

Kaavatunnus 564-2437

Diaarinumero OUKA/9449/10.02.03/2019

sivu 7: Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen korkeaan tehokkuuteen, kaupunkikuvan korkeaan laatuun, katutasen elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen sekä kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristön viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen.

Katutaso on elävä kun ihmiset viettävät siellä aikaa ja kokevat sen omakseen. Tätä edesauttaa kun katutasossa on mahdollisuuksia monipuoliselle elämälle. Tilojen sijainti Kaijonharjun keskuksessa tarkoittaa, että eri kulkumuodot ovat sovitettavissa yhteen ja tiloihin pääsee helposti kävellen tai pyörällä.

3)

Oulun kaupungin hallintosääntö

<https://www.ouka.fi/oulu/paatoksenteko-ja-hallinto/johtosaannot-ja-ohjeet> ->

http://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=acb35456-5a42-4722-a14f-546736fbb0af&groupId=52058

23 § Business Oulu -liikelaitos

"Oulun kaupungin elinkeinopolitiikan tarkoituksena on luoda yrityksille ja yrittäjyydelle toimintaympäristö, joka edistää yritysten syntymistä, toimintaa, kasvua sekä kilpailukykyä ja työllisyyttä. Oulun kaupungin työllisyyspolitiikan ja työllisyyspalveluiden toiminnan tavoitteena on kaupungin elinvoimaisuuden ja työllisyyden edistäminen."

Elinvoimaisuutta on mm. monipuolinen elinkeinorakenne, jota edesauttaa kun liiketiloja ja toimistoja mahdollistetaan muuallakin kuin kaupungin keskustassa. Se myös edistää työllisyyttä.

4)

Kaupunkistrategia Oulu 2030

<https://www.ouka.fi/documents/52058/29767354/KaupunkistrategiaOulu2030.pdf/7f68f04d-a60d-4b1e-843c-a85de771d723>

"Oulu on asteen verran parempi paikka elää, opiskella, työskennellä ja yrittää."

"Vuonna 2030 Oulu on pohjoinen kestävästi kasvava 230.000 asukkaan kansainvälinen keskus. Meillä yhdistyy inhimillinen ja hyväntuulinen ilmapiiri, huipputeknologia ja yrittäjyys sekä omaleimainen, uutta luova älykäs kulttuuri."

Yrittäjyys mainitaan heti kaupunkistrategian alussa, joten se on syytä huomioida tässäkin kaavassa.

sivu 3 Strategiset painopisteemme

"- OULU ON SUOMEN YRITYSMYÖNTEISIN KANSAINVÄLINEN KASVUKESKUS Oululainen yritysmuotoisuus on yrityspalvelujen jatkuvaa kehittämistä ja asiakaspalvelun parantamista sekä kykyä ennakoita ja reagoida paremmin yrittäjien tarpeisiin."

Yrittäjien tarpeiden ennakoitua on varmistaa, että yrittäjillä on riittävästi toimitilaa. Kaikki eivät voi työskennellä asunnostaan.

sivu 6 1. Suomen yritysmuotoisuus kansainvälinen kasvukeskus

"Strateginen tavoite: 1.

Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025: 4. Parannamme valmiuksia vastata kysyntälähtöiseen yritystontti- ja toimitilakysyntään"

Sallimalla kaavassa toimitilat yrityksille vastataan toimitilakysyntään konkreettisesti.

sivu 9 2. Oulu2026 vahvistaa veto- ja pitovoimaa

"Strateginen tavoite: 3.

Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025: 1. ...parannamme keskustassa ja lähialueilla kohtaamispaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle"

Sallimalla kaavassa hyvin toimitiloja yrityksille parannetaan lähialueella edellytyksiä yritysten uusien toimitilojen kysynnälle.

sivu 16 6. Oulussa on vaikuttavat palvelut, kestävä talous ja hyvinvoiva henkilöstö

Strateginen tavoite: 1.

"Strategiset toimenpiteet 2022-2025: 2. Parannamme yhdessä kehittämällä asukkaiden ja yritysten palvelukokemusta ja vuorovaikutusta sekä vahvistamme kokeilukulttuuria."

Asukkaiden ja yritysten palvelukokemusta parantaa se, että palvelut ovat Kaijoharjun keskuksessa saavutettavissa helposti niin, ettei autoa tarvita. Yritysten vuorovaikutus on välitöntä, kun toimitilat ovat siellä missä ihmisetkin.

Vastine 4

Asemakaavan muutosluonnosta on kehitetty siten, että korttelin 36 tontin nro 1 (kaavaluonnoskartassa korttelin 34 tontti nro 5) käyttötarkoitus on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jolla mahdollistetaan liiketilojen sijoittuminen alueelle. Asemakaavan muutosluonnoksen kolmiomääräyksessä on kirjattu: "Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa." Merkintä jätetään asemakaavan muutosluonnoksessa esitettyyn muotoon, jotta asuinkerrostalojen korttelialueelle mahdollistetaan työtilojen sijoittuminen.

Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 5

Vaadimme, että asemakaavaluonnoksessa kaava-alueen pohjoisreunaan Tapiontie 15:ttä vastapäätä suunniteltu 4-kerroksinen asuintalo poistetaan kaavaluonnoksesta, tulevasta kaavaehdotuksesta. Se peittäisi näköalan asunnoistamme, asuntojemme parvekkeilta etelään eikä sellaisen rakentamista oltu suunniteltu, kun talomme tontti aikoinaan kaavoitettiin 3-kerroksen asuintalon rakentamiseksi.

Vaihtoehtoisesti suunniteltu 4-kerroksinen asuintalo on sijoitettava k.o. tontin eteläreunalle, jolloin sen sisäpiha olisi vastapäätä taloamme, kuten se on kaikissa kaavaluonnoksen pohjaksi laadituissa neljässä vaihtoehdossa.

Lisäksi esitämme, että kaava-alueen enimmäisrakennuskorkeudessa pidättäydytään Linnanmaan Kaijonharjun kaavarungon mukaiseen neljään kerrokseen.

Vastine 5

Asemakaavan muutoksen tausta-aineistona laadittujen viitesuunnitelmien yhteydessä on päädytty asemakaavan muutosluonnoksessa esitettyihin kerroslukuihin. Viitesuunnitelma-aineiston pohjalta esitetyt rakennusten korkeudet on katsottu alueen rakenteeseen sopiviksi. Asemakaavan muutosluonnoksen ratkaisussa lähialueen kiinteistöt on huomioitu laskemalla kriittisissä kohdissa uudisrakentamisen kerroslukua viidestä kerroksesta neljään kerrokseen.

Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma-aineistossa on esitetty tarkennettuja havainnekuvia uudesta rakentamisesta. Myös havainnekuvatarkastelujen pohjalta asemakaavan muutosluonnoksessa ja -ehdotuksessa osoitettu rakentamisen korkeus on alueelle soveltuvaa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa ja -ehdotuksessa korttelin 35 tonttien 2 ja 3 sekä korttelin 19 tontin 20 (kaavaluonnoskartassa tontin nro 21) rakennukset on sijoitettu korttelialueen pohjoisreunalle. Asemakaavan muutoksen taustatyönä laadituissa viitesuunnitelmatutkielmissa ratkaisu katsottiin kaupunkikuvallisesti toimivaksi ja Kaijonraitin luonnetta alueen keskeisenä itä-länsisuuntaisena kävelyn ja pyöräilyn väylänä tukevaksi.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 6

Järvi-Oulun Vasemmisto ry:n palaute,

hylkäsesitys Kaijonharjun keskuksen asemakaavaluonnoksesta (564-2437)

Luonnos Kaijonharjun keskuksen asemakaavan muuttamiseksi (564-2437) on hylättävä, koska se on tehty alueosuuskauppa Arinan ja Kesko Oyj:n ehdoilla, niiden markkinaosuuksien kasvattamiseksi ja muun liiketoiminnan estämiseksi keskuksessa asukkaiden ja muiden toimijoiden kustannuksella. Asemakaavan muutoksen suunnittelu Kaijonharjun keskuksen rakentamiseksi sellaiseksi suuralueen palvelukeskukseksi, jollaiseksi sen asukkaat sen haluavat, on kaupungin aloitettava uudelleen alusta, yhdessä kuntalaisten ja asukkaiden kanssa.

Kaijonharjun keskuksen asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on määritelty "liike- ja asuinrakennusten sekä julkisten katu- ja aukiotilojen rakentaminen alueelle". Liikerakennusten osalta kaavaluonnos kuitenkin vain tarkoittaisi suurmyymälöiden rakentamismahdollisuutta Arinalla ja Keskolle: Arinalla uuden marketin rakentamista ja Keskon nyky-marketin laajentamista, eli uutta

myymälätilaa niille yhteensä 1.400 k-m² - yhden suurmyymälän verran - mutta ei yhtään neliometriä muuta liike- tai palvelupaikkarakentamista. Toteutuessaan kaava tarkoittaisi sitä, että keskuksen ainoat palvelut Tokmannia lukuunottamatta olisivat Arinan ja Keskon vuokralaisina. Yleiskaavan (Uuden Oulun) mukaan kaava-alueella saa olla yksi enintään 5.000 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikkö; kaavaluonnoksessa Kesko (2.680 k-m²) ja Arina (2.000 k-m²) jakavat nuo kerrosneliömetrit keskenään. Tämä rajoittaisi pienempien yrittäjien ja palveluiden mahdollisuuksia toimia itsenäisesti.

Kaavamuutosta on hakenut viisi kiinteistöyhtiötä keskuksen seitsemästä tontinvuokralaisesta ja -omistajasta. Osuuskauppa Arina käyttää määräysvaltaa kolmessa hakija- ja tontinvuokralaisyhtiössä, vaikka sitä ei missään kaavan valmisteluaineistossa sanota suoraan; epäsuorastikin se käy ilmi vain hakijoiden ja kaupungin kesken solmitusta yhteistoimintasopimuksesta (kaavoituskustannusten jako), joka ei kuitenkaan sisälly asemakaavan muutosluonnoksen asiakirjoihin. Yksi hakijoista on kaava-alueen ainoa yksityinen - K-supermarketin tontinomistajayhtiö - joka on kuitenkin lakannut olemasta jo samana päivänä, kun yhdyskuntalautakunta päätti kaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta (30. 11. 2021). Keskon edustaja kertoi kaavaluonnoksesta järjestetyssä tiedotustilaisuudessa 11. 8. 2022, että kyseinen Liiketalo Kaijonkeskus Oy on fuusioitu Kesko Oyj:hin. Siitä huolimatta em. yhtiö esiintyy kaupungin kaavaa koskevissa asiakirjoissa edelleen yhtenä kaavamuutoksen hakijana. OAS:SSA TAI SELOSTUKSESSA EI OLE MAININTAA YRITYKSEN NIMISTÄ!

Asemakaavaluonnoksessa kuudesta keskuksen alueelle suunnitellusta kokonaan uudesta, asuinkerrostalosta ovat, viisi on 5-kerroksista ja yksi 4-kerroksinen, vaikka Linnanmaan-Kaijonharjun kaavarungossa ne ovat enintään 4-kerroksisia. Asuintalojen katutason kerroksiin ei ole suunniteltu neliötäkään liike- tai palvelutiloja. Tiedotustilaisuudessa kaavan valmistelijoiden puolesta selitettiin, etteivät (tulevat) asunto-osakeyhtiöt halua niitä, tarjoamatta mitään perusteita. Asuinkerrostalothan rakentaa rakennusoikeusneliöt ostavat/omistavat rakennuttajat (rakennusliikkeet).

Edellä mainitussa tiedotustilaisuudessa kaavamuutoshankkeen suunnitelma-, eli projektikortille luvattuja vastauksia tilaisuudessa vastausta vaille jääneisiin kysymyksiin mm. kaavaluonnoksen rakennusoikeuksista ei ole ilmaantunut, vaikka palauteaika kaavamuutosluonnoksesta on päättyvässä.

Liike- ja palvelukeskuksen merkitys koko suuralueelle jätetty huomiotta

Kaupungin osoitettua 1970-luvulla Oulun uudelle yliopistokampukselle alueen Linnanmaalta päätettiin kehittää suuralueesta kaupungin toinen keskus. Päätös johti mm. yliopiston henkilökunnalle ja opiskelijoille kaavoitetun Syynimaan rakentamiseen, samoin se vauhditti Kuivasjärven ja Kaijonrannan alueen kaavoitusta.

Kaijonharjuun keskustaan sen sijaan nousi 70- ja 80-luvuilla harmaita, myöhemmin kunnostettuja ja maalattuja betonikolosseja. Mitä Kaijonharjusta – sen ikävästä pitkään jatkuneesta laiminlyönnistä - kertookaan sen ja Oulun ensimmäinen lähiöpoliisi, 90-luvulla? Tuttu näky 80- ja 90-luvuilla olivat lähiön keskustan joka vuosi poltetut autot. Keskusta-aluetta hoidetaan edelleen huonosti kiinteistön haltijoiden (kaava-aloitteen tekijöiden?) toimesta.

Mitä suuralueelle merkitsee se, että nykyisen kaavan mukaan palveluja varten kaavoitetun keskuksen, liike- ja korttelialueen tarjonta supistuu jatkuvasti. Ne ovat olleet jo kipeitä

terveyskeskuksen lakkauttamisineen, apteekin poistumisineen ja kauppojen vähenemisineen. Kuitenkin toimivalle suuralueelle kuuluvat helposti (kävellessä ja pyöräillen) saavutettavat monipuoliset palvelut. Tasapainoa Oulun erikoiskauppaan tarvitaan erityisesti pohjoiseen kantakaupunkiin. Nyt se on keskittynyt Limingantullin–Kempeleen-akselille.

Monipuolinen keskustelu Oulun yliopiston sijainnista herätti pitkään laiminlyödyn Linnanmaan–Kaijonharjun kehittämiseen. Vuonna 2020 uusi yhdyskuntajohtaja sai vetääkseen kehittämistyöryhmän. Töitä tarvitaan, mutta mahdollisuuksia riittää. Valtionkin tukema nykyinen lähiöprojekti on enemmän kuin tarpeen.

Asiakirjoissa ei ole kuitenkaan huomioitu keskuksen roolia ja merkitystä suuralueen palveluille. Tarkasteluista puuttuvat yliopistoalueen kehittämisen huomiointi, mm. sen eurooppalaisine arkkitehtikilpailuineen. Tarkastelusta puuttuu myös monipuolinen kytkentä Linnanmaan–Kaijonharjun suuralueen kaavarunkoon.

Erikoiselta tuntuu kaavaselostuksen ohittama nykyisen joukkoliikenteen kehittäminen ja sen sijaan varsinkin useampi maininta varautumisesta kaupunkiraitioliikenteeseen, joka ei liene uskottava vuosikymmeniin, toisin kuin viime vuosien kaupunkipolitiikassa korostettu pää ratojen lähijunaliikenne.

Vaikka kyse on suuralueen keskuksista, niin selostuksessa unohdetaan myös asukkaille tärkeiden järvien kunnostaminen myös yliopiston vetovoimatekijänä. Järvet ja ympäristöjen reitit ovat kesät talvet tärkeitä asumiselle ja vapaa-ajan harrastuksille ja tukisivat hienosti hyvien palvelujen – jos niitä saataisiin - asuma-alueita. Myös uimahalli ja suuren yleisön tekojää (yhteisellä energijärjestelmällä) olisivat tärkeitä, alueen merkitystä, kaavoitusta ja palveluja korostavia asumisen vetovoimatekijöitä.

Esitämme ensisijaisesti koko kaavaluonnoksen hylkäämistä, koska siinä on ohitettu keskuksen merkitys, monipuoliset tavoitteet suuralueelle ja se on valmisteltu vain Arinan ja Keskon toiveiden mukaisesti. Palvelujen osalta tarvitaan näkemyksiä myös yrittäjähdistyksiltä ja BusinessOululta. Kauppaketjut valvovat ensisijaisesti omia etujaan. Ne suosivat nykyisin automarketteja - eivätkä ole senkään takia asumisen ja yhdyskuntasuunnittelun parhaita osajia eivätkä sopivia kaavoitusaloitteen tekijöitä. Oikeus kaavamuutokseen, sen hakemiseen on tietysti kaavoitusmonopolin haltijalla eli kunnalla mutta sen lisäksi vain k.o. muutosalueen maanomistajalla, mutta ei maanvuokraajalla; nyt neljä viidestä kaavamuutoksen hakijasta on liikekeskuspohjaisia maanvuokraajia ja vain yksi maanomistaja, joka siis on Keskon ilmoituksen mukaan fuusioitu siihen.

Esitämme kaavasunnittelun monipuolistamista ja aloittamista uudelleen, tyhjältä pöydältä, kuntalaisten ja alueen asukkaiden kuuntelemisella, ja toissijaisesti vaatimalla kaavoitettavaksi muitakin liike- ja palvelutiloja kuin Arinan ja Keskon hehtaarihallit esimerkiksi asuintalojen katutasoihin.

Oulussa 23. 8. 2022

Järvi-Oulun Vasemmisto ry:n hallitus

Vasemmistoliiton puolueosasto Kuivasjärven ja Pyykösjärven alueella

Vastine 6

Asemakaavan muutos on käynnistetty alueen maanomistajan ja maanvuokraoikeuksien haltijoiden hakemuksista. Asemakaavan muutosta voi hakea maakiinteistön haltija, joita muutosalueen korttelin 19 tonttien 17 ja 18, sekä korttelin 21 tonttien 3, 4, 5 ja 6 osalta ovat kiinteistöjen vuokraoikeuksien haltijat. Oulun kaupunki on käynyt alueen maanvuokraoikeuksien haltijoiden kesken ennakkoneuvotteluja ja suosittanut alueen toimijoita hakemaan asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoshakemuksen jättivät korttelin 19 ja 21 kaikki kiinteistöjen haltijat, mutta alkusyksystä 2021 korttelin 19 tontin nro 21 ja korttelin 21 tontin nro 5 maanvuokraoikeuksien haltijat vetivät hakemuksensa pois. Maa-alueen omistajana Oulun kaupunki päätti sisällyttää myös korttelin 19 tontin nro 21 ja korttelin 21 tontin nro 5 asemakaavan muutokseen.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvan korttelin 21 tontin nro 9 omistaja päivitetään jatkossa kaavahanketta koskeviin asiakirjoihin.

Kaijonharjun keskuksen asemakaavan muutoksella edistetään muun muassa lainvoimaisen Uuden Oulun yleiskaavan ja ohjeellisenä noudatettavan Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon tavoitteita.

Asemakaavan muutosluonnosta on kehitetty siten, että korttelin 36 tontin nro 1 (kaavaluonnoskartassa korttelin 34 tontti nro 5) käyttötarkoitus on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jolla mahdollistetaan liiketilojen sijoittuminen alueelle. Asemakaavan muutosluonnoksen kolmiomääräyksessä on kirjattu: "Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa." Merkintä jätetään asemakaavan muutosluonnoksessa esitettyyn muotoon, jotta asuinkerrostalojen korttelialueelle mahdollistetaan työtilojen sijoittuminen.

Asemakaavan muutoksen taustatyönä on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesiselvityksen ja -hallintasuunnitelman pohjalta asemakaavan muutoksen kolmiomerkintään on kirjattu määräyksiä hulevesien käsittelystä. Hulevesien hallintaan liittyvillä määräyksillä voidaan ehkäistä ja vähentää suunnitellusta rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia esimerkiksi Kuivasjärven veden laatuun.

Asemakaavan muutosalueen lähistöllä on valmistunut Kaijonlahden kuntoreitti kesällä 2022. Kaijonrannan alueen itäpäästä on rakennettu kuntoreitti kohti Ruskotunturia, josta on yhteys Oulun alueen muuhun kuntoreitti- ja latuverkostoon. Reitiltä on myös yhteys Pyykösjärven itäpuolen kautta järven etelärannalle. Reitit toimivat talvisin hiihtolatuna. Reitistön pituus on kokonaisuudessaan noin 4,7 km.

Sähköisissä kaava-asiakirjoissa on nähtävilläoloina ollut kaikki tarpeellinen kaava-aineisto mielipiteen jättämiseksi. Asemakaavamutoksesta 11.8.2022 järjestetyn tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio on lisätty asemakaavan muutoshankkeen nettisivuille syyskuussa 2022.

Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 7

Luonnos asemakaavan muutokseksi Kaijonharjun keskuksessa on palautettava uudelleen valmisteluun, mm. siksi, että kaavamuutosasiakirjoista puuttuu sitä koskeva yhteistoimintasopimus, maankäyttö- toteuttamissopimukset sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta luvattu muistio.

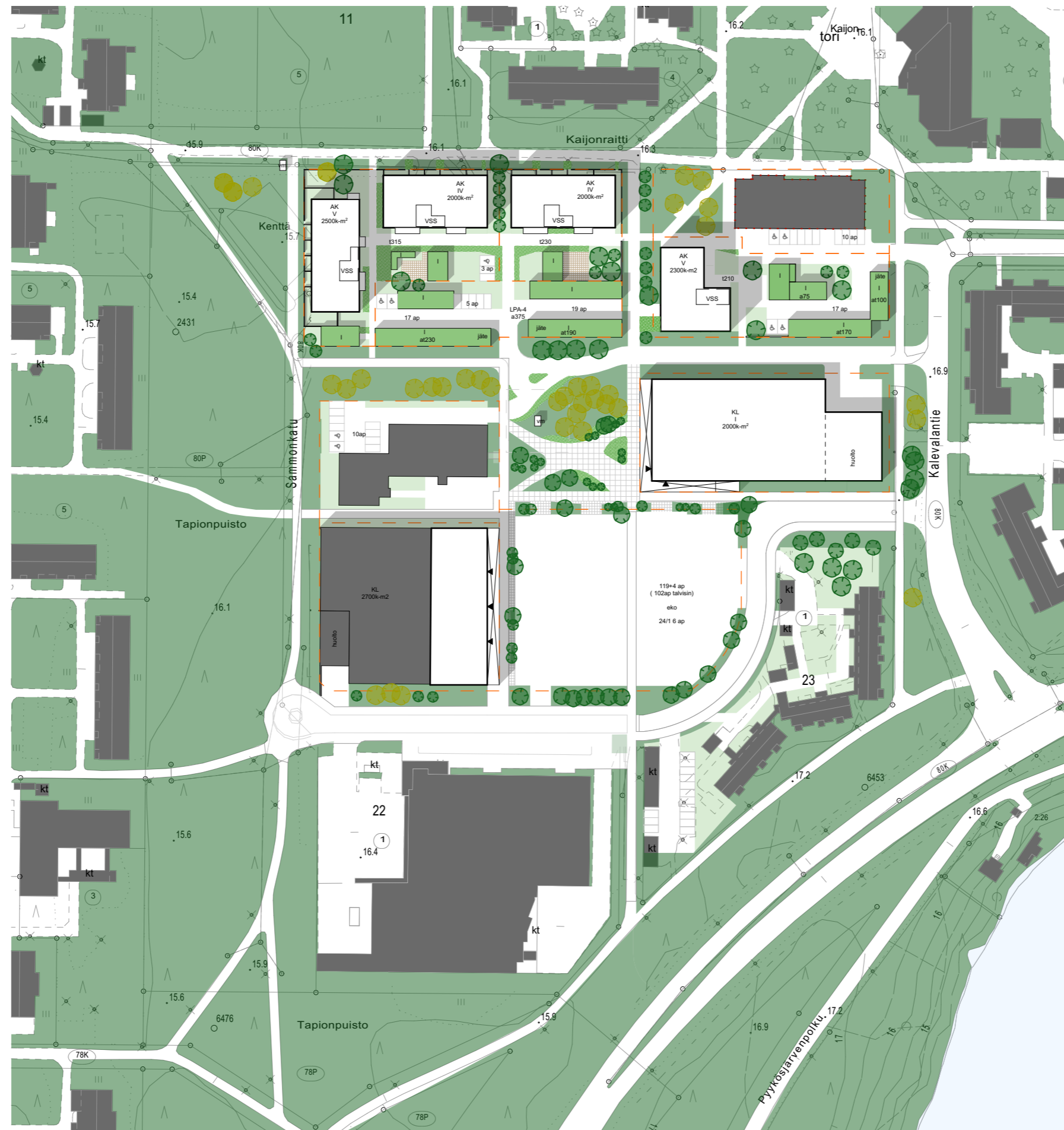
Vastine 7

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 17.6.–31.8.2022. Nähtävilläolon aikana aineisto on ollut julkisesti nähtävillä kaupungin verkkosivuilla. Sähköiseen kaava-aineistoon on nähtävilläoloaikana voinut tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8).

Yhteistoimintasopimus ei ole kaava-asiakirja, minkä vuoksi sitä ei löydy hankkeen nettisivuilta. Yhteistoimintasopimus on kuitenkin julkinen asiakirja, joten sen osalta voi tehdä tiedonsaantipyynnön (Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 11 §. Asianosaisen oikeus tiedonsaantiin.).

Sähköisissä kaava-asiakirjoissa on nähtävilläoloaikana ollut kaikki tarpeellinen kaava-aineisto mielipiteen jättämiseksi. Asemakaavamuutoksesta 11.8.2022 järjestetyn tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio on lisätty asemakaavan muutoshankkeen nettisivuille syyskuussa 2022.

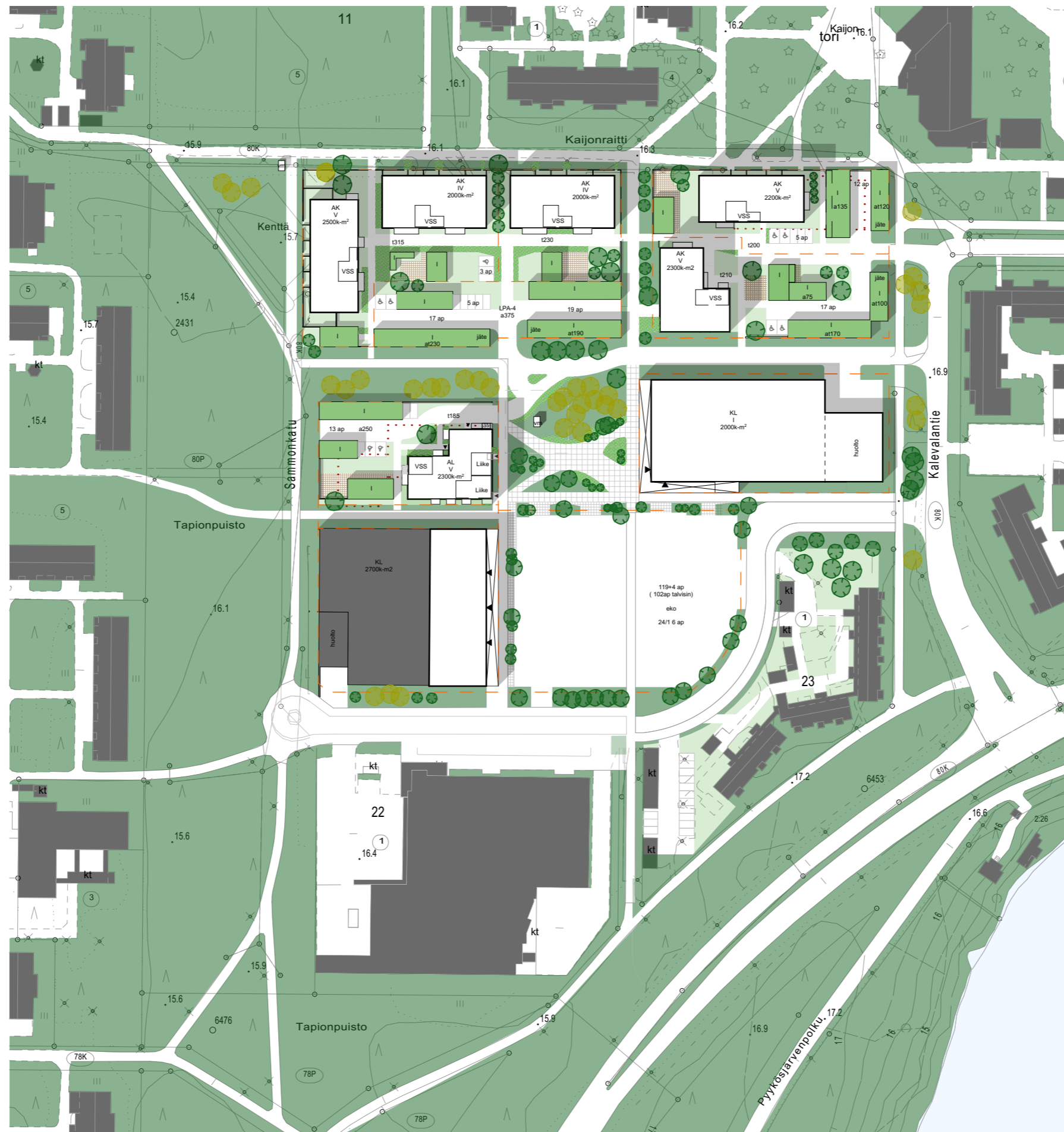
Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.



MAANKÄYTÖN VIITESUUNNITELMAT, HAVAINNEKUVA

Asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

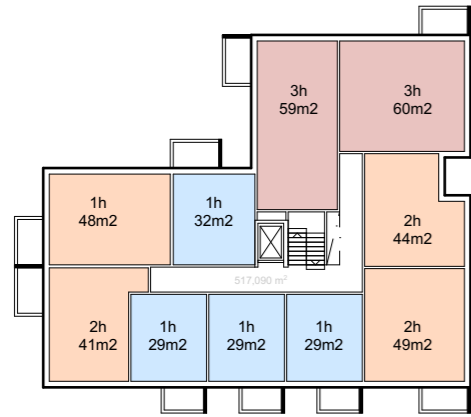
- SÄILYVÄ RAKENNUS
- UUSI RAKENNUS
- PIHARAKENNUS, JOSSA VIHHERKATTO
- ISTUTETTU ALUE, JULKINEN
- ISTUTETTU ALUE, PIHA
- ISTUTETTU ALUE, kantava alusta
- ISTUTETTAVA PUU
- SÄILYVÄ PUU
- KAUPAN EDUSTAN TILAVARAUS:
sisäänkäynti, pyöräpaikotus ym.
- vm** Muuntamo
- eko** Hyötyjätteiden keräyspiste



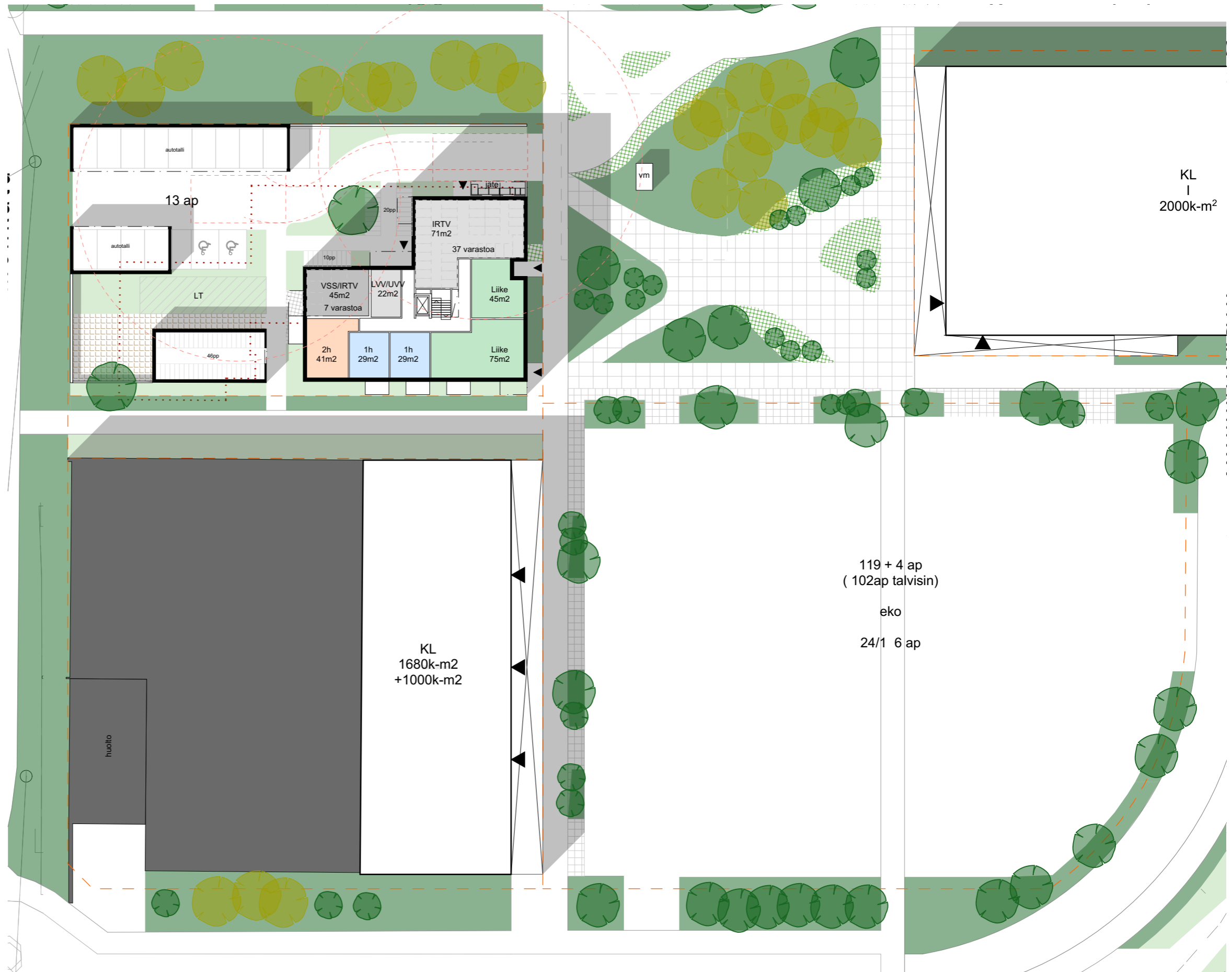
**MAANKÄYTÖN VIITESUUNNITELMAT,
HAVAINNEKUVA**

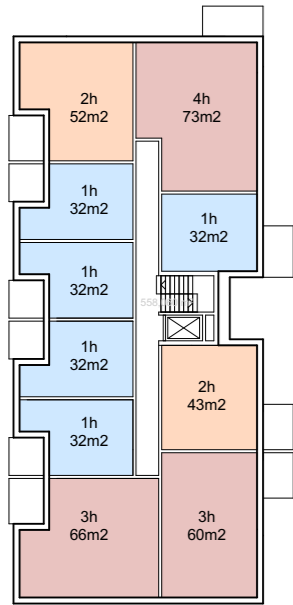
Asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

- SÄILYVÄ RAKENNUS
- UUSI RAKENNUS
- PIHARAKENNUS, JOSSA VIHHERKATTO
- ISTUTETTU ALUE, JULKINEN
- ISTUTETTU ALUE, PIHA
- ISTUTETTU ALUE, kantava alusta
- ISTUTETTAVA PUU
- SÄILYVÄ PUU
- KAUPAN EDUSTAN TILAVARAUS:
sisäänkäynti, pyöräpaikotus ym.
- vm** Muuntamo
- eko** Hyötyjätteiden keräyspiste

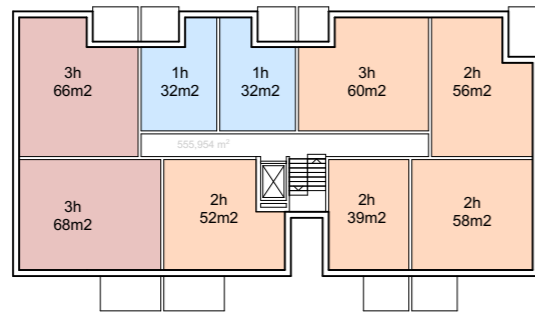


KERROKSET 2-5

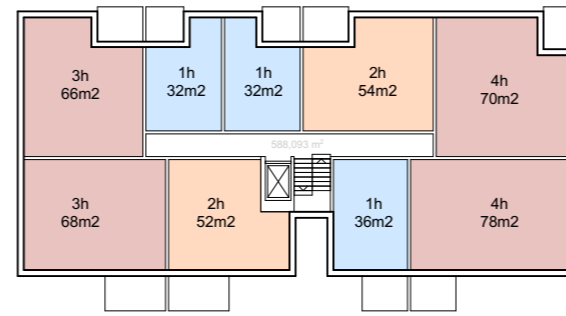




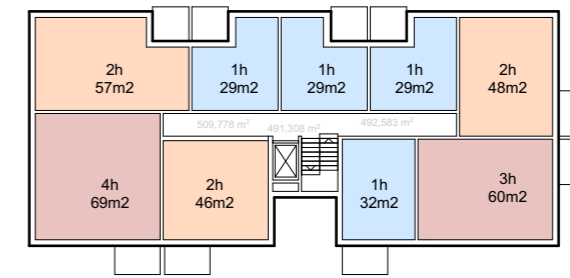
KERROKSET 2-5



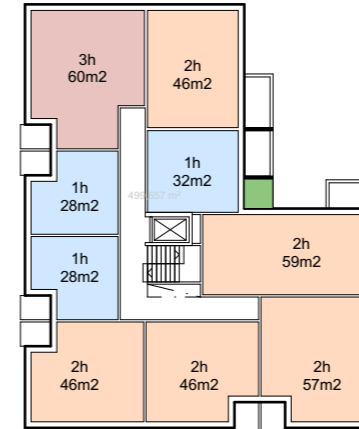
KERROKSET 2-4



KERROKSET 2-4



KERROKSET 2-5



KERROKSET 2-5







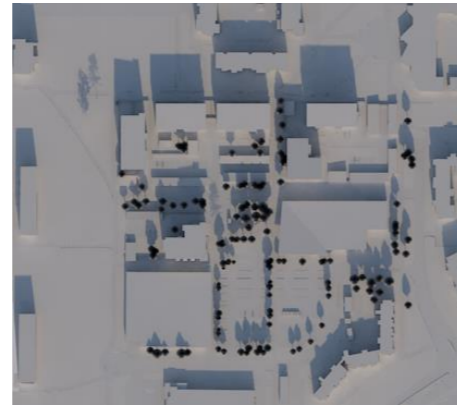
KAIJONHARJUN KESKUS 564-2437

VARJOTUTKIELMA

YLÄRIVI: 20.3. / 23.9. (kevätpäivän ja syyspäivän tasaus)



klo 9



klo 12

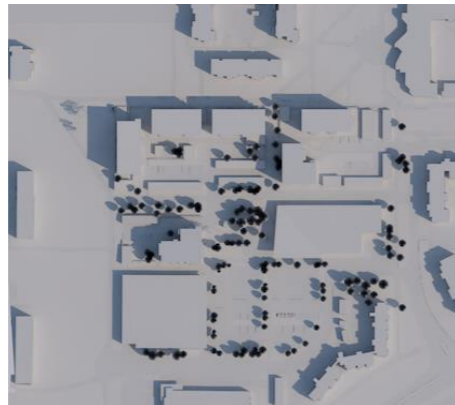


klo 15

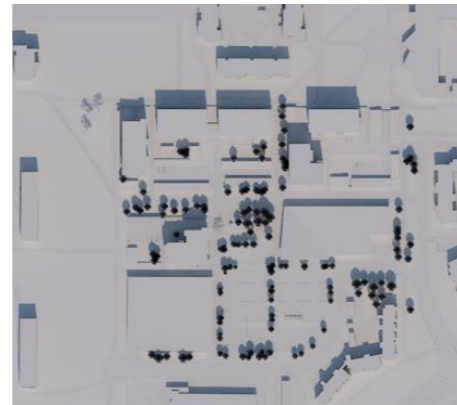


klo 18

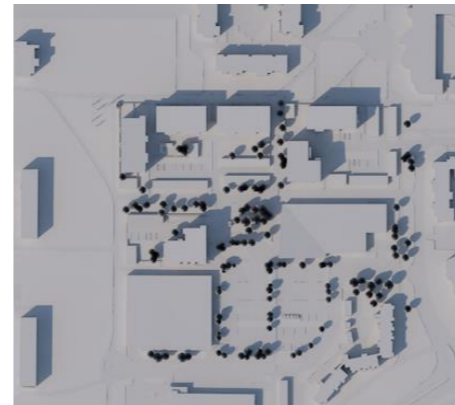
ALARIVI: 21.6. (kesäpäivän seisaus)



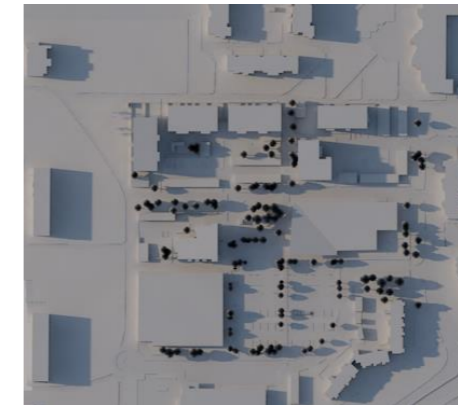
klo 9



klo 12



klo 15



klo 18

Täydennys 2.8.2024

Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman 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 pohjoisivulla ja ohjeellinen pysäköimispaikka tontin eteläivulla. 2.8.2024 päivytyssä kaavakartassa huoltoliikenteelle varattu alueen osa sijaitsee tontin eteläivulla ja ohjeellinen pysäköimispaikka tontin pohjoisivulla. Muutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia selvitykseen tai suunnitelmaan.

Alueelta purkava hulevesiviemäri 400 B on laskelmien perusteella välityskyvyltään voimakkaasti alimitoitettu.

Alueelta purkavan runkoviemärin korkeusasemassa on mahdollisesti 1 m virhe kahden kaivon kohdalla, josta on myös maininta verkostokartassa. Kaivojen kohdalla vesijuoksun korko on verkostokartan mukaan + 12.30 ja + 12.25, kun taas yläpuolisen kaivon kohdalla vesijuoksun korko on + 13.32 ja alapuolella sijaitsevan kaivon kohdalla + 13.10, mikä viittaa 1 m virheeseen.

Nykyisen hulevesiviemärin (225 B) välityskkyvyys on riittämätön johtamaan selvitysalueelta muodostuvat hulevedet.

Kahden kiinteistön hulevesille yhteinen järjestelmä laadulliselle käsittelylle ja viivytykselle. Ajoneuvoille osoitettujen alueiden vedet käsitellään laadullisesti esim. maanalaisessa suodatuskaivossa tai vastaavassa, josta vedet liitetään suoraan vastaanottavaan hulevesiviemäriin. Kattovedet ja muut piha-alueen vedet viivytetään ennen johtamista eteenpäin.

Kahden kiinteistön hulevesille yhteinen järjestelmä laadulliselle käsittelylle ja viivytykselle. Pysäköintialueen hulevedet johdetaan pintoja pitkin biosuodatusrakenteeseen niiltä osin kuin tämä on mahdollista. Pysäköintialueen itäosan hulevedet käsitellään maanalaisessa suodatuskaivossa tai vastaavassa, josta tehdään purku vastaanottavaan hulevesiviemäriin. Viivytykseen johdetaan kattovedet ja muut piha-alueen hulevedet sekä ylivuoto maanpäällisestä biosuodatusrakenteesta.

Uuden hulevesiviemärin liitos vanhaan noin + 13.75.

Kiinteistön hulevesien käsittelyjärjestelmä. Ajoneuvoliikennöityjen alueiden hulevedet käsitellään suodatuskaivossa tai vastaavassa rakenteessa. Kattovedet ja muut piha-alueen vedet viivytetään ennen niiden johtamista eteenpäin verkostoon.

Kiinteistöjen pysäköintialueiden ja ajoneuvoille osoitettujen alueiden hulevedet käsitellään laadullisesti. Laadullinen käsittely voidaan toteuttaa biosuodatusrakenteella tai esim. maanalaisella suodatuskaivolla, jos biosuodatusrakenteita ei ole mahdollista toteuttaa tilan tai vesien johtamisen kannalta. Rakenteista tehdään ylivuoto vastaanottavaan hulevesiviemäriin. Maanpäällisten biosuodatusrakenteiden suodattavan osan pinta-alasta tulee olla väh. 5 % ajoneuvoille osoitettujen alueiden pinta-alasta. Rakenteisiin tulee öljyisiä vesiä käsittelevä suodatinkalvo.

Nykyisen hulevesiviemärin liitos uuteen noin + 14.25.

Ajoneuvoliikennöityjen alueiden vedet käsitellään mahdollisuuksien mukaan biosuodatusrakenteissa.

Suunnittelualueen hulevedet viivytetään kiinteistökohtaisesti. Viivytyksvaatimus on 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytykseen johdetaan hulevedet katoilta, piha-alueilta ja ylivuoto maanpäällisistä biosuodatusrakenteista. Rakenteen purkuvirtaaman tulee vastata alueelta luonnontilassa purkautuvaa virtamaa (TIA 10 %).

MERKINNÄT

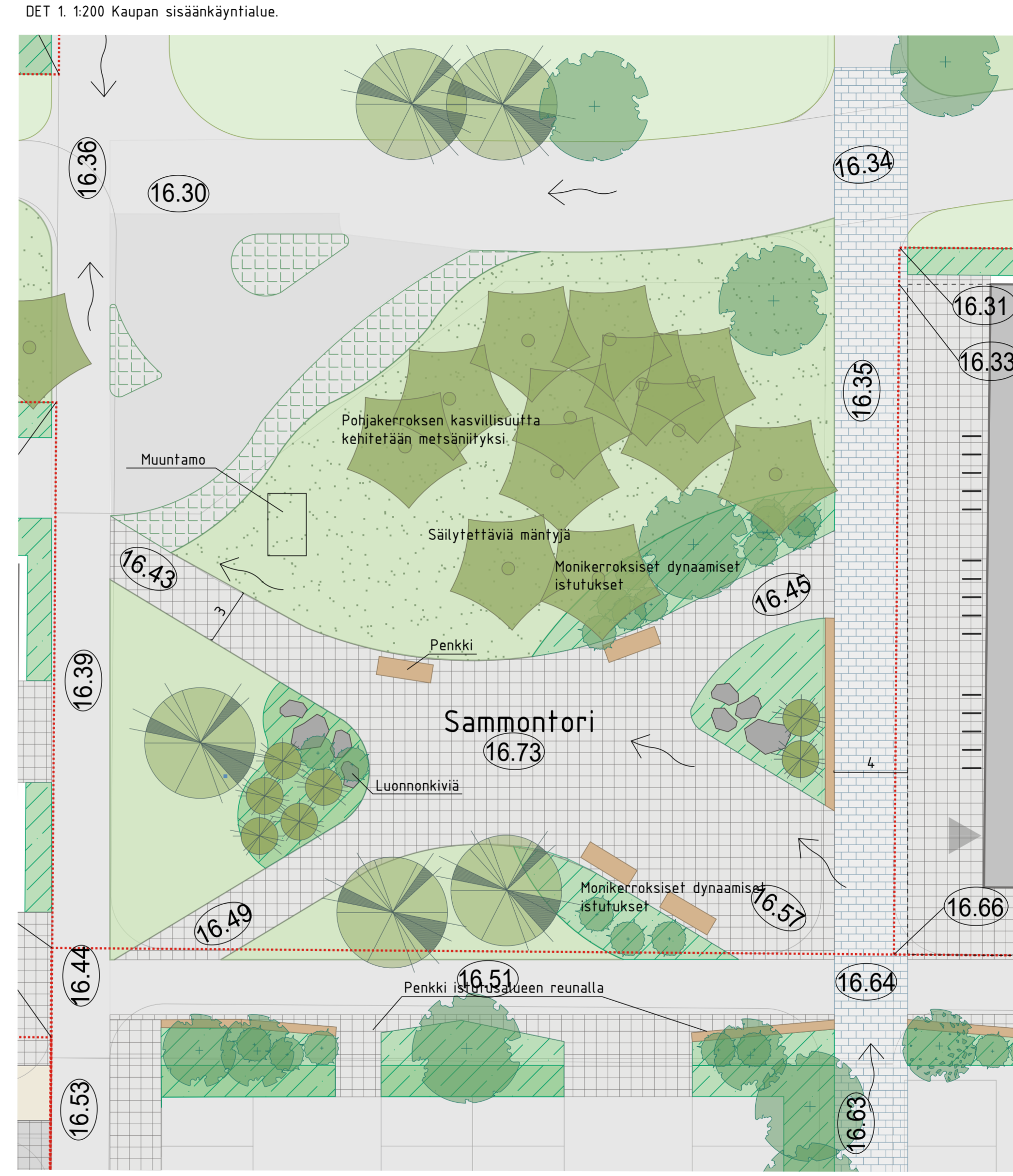
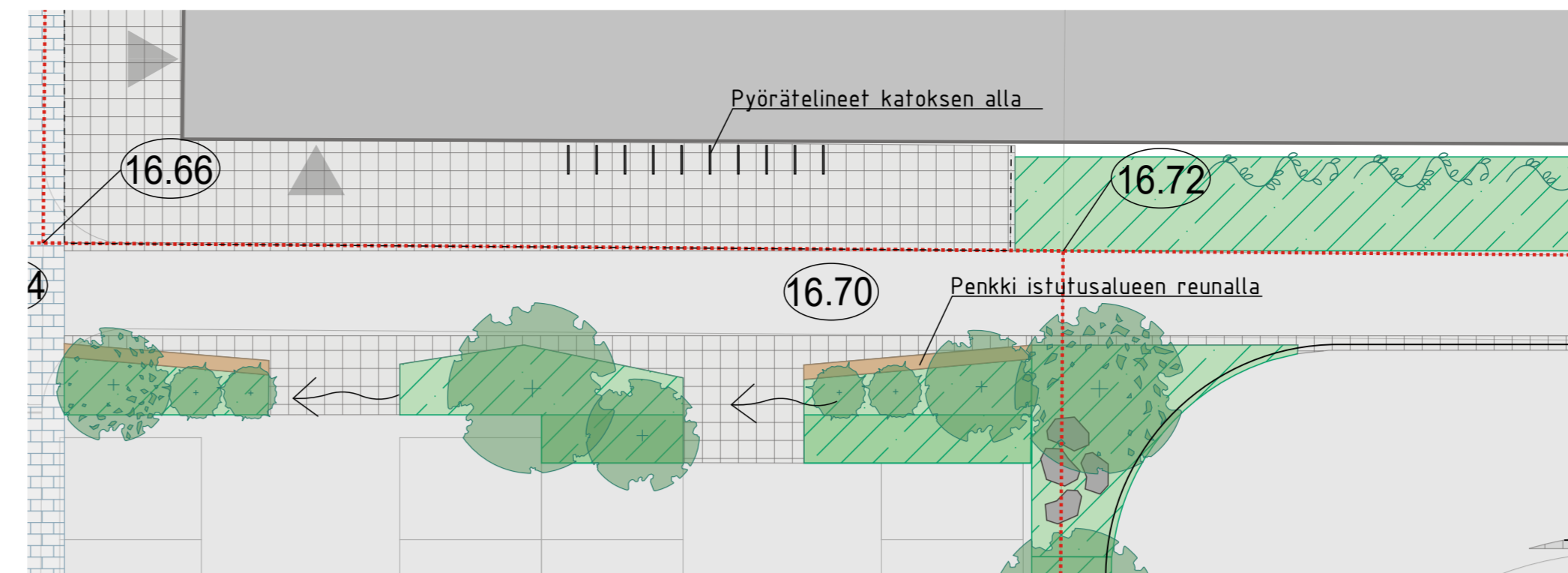
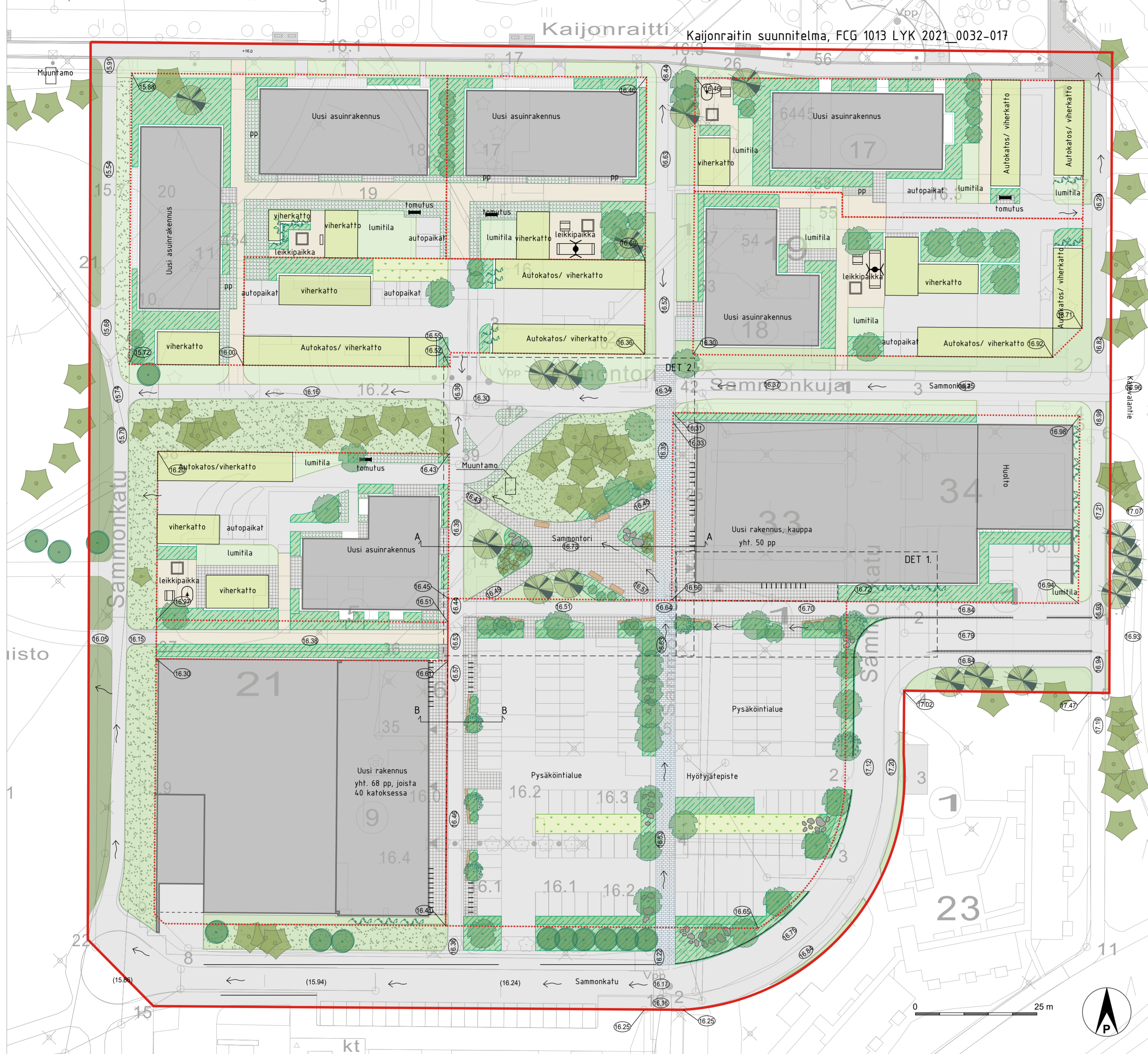
- Suunnittelualueen raja
- Nykyinen hulevesiviemäri (säilyvä)
- ✕✕ Nykyinen hulevesiviemäri (poistuva)
- Uusi hulevesiviemäri (sijainti viitteellinen)
- Suunnittelualueen vesien purkureitti
- 300 B Uuden hulevesiviemärin alustava mitoitus*
- Pintavalunnan suunta (pinnan tasaus)

- ▼ Kiinteistön purkupiste yleisen alueen hulevesiviemäriin (sijainti viitteellinen)
- Biosuodatusrakenteet (imeytyminen maaperään sallitaan)
- Maanalainen suodatuskaivo tai vastaava
- Kiinteistökohtainen viivytyks (sijainti viitteellinen)
- Liitospiste yleisen alueen hulevesiviemäriin

Taustalla ympäristön yleissuunnitelma 6.9.2023, Sitowise Oy

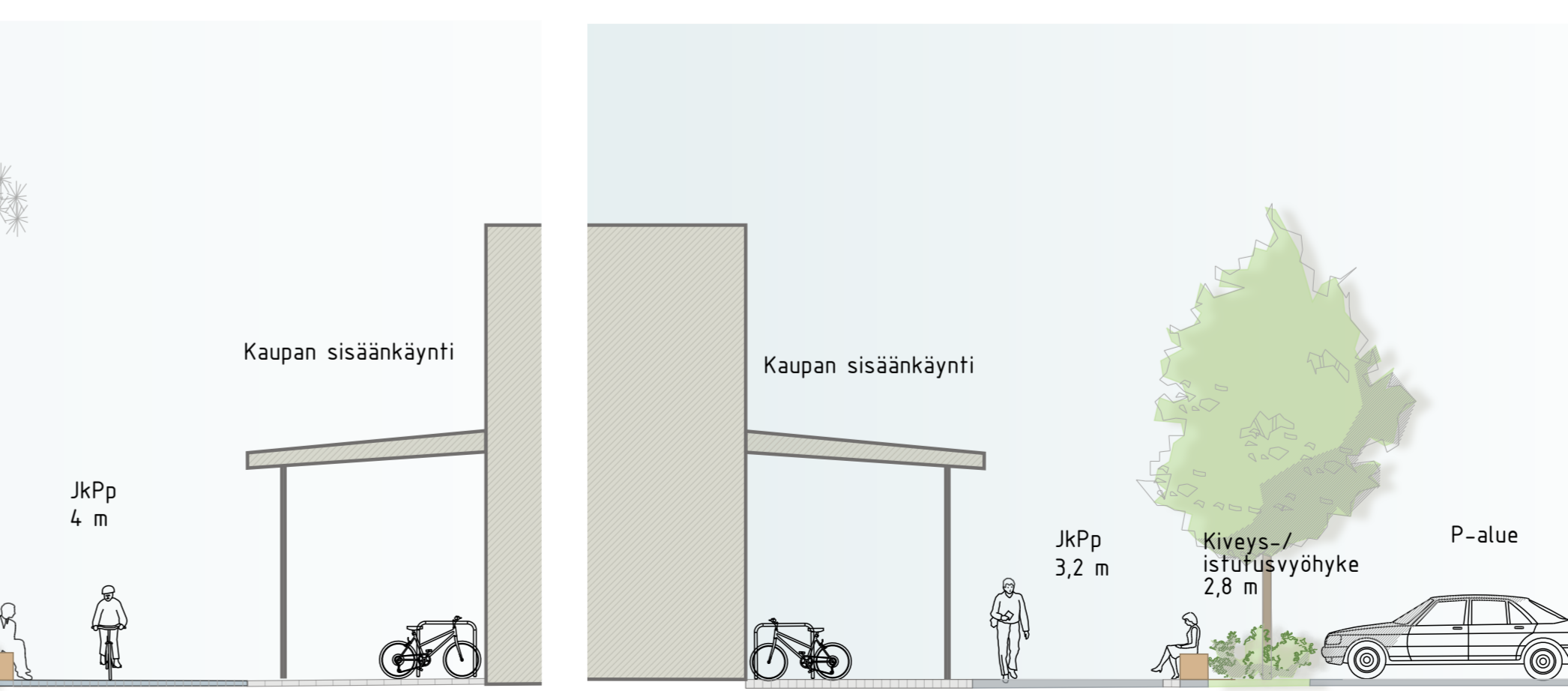
*Uusien hulevesiviemäreiden alustava mitoitus tarkastettu pinta-alaperusteisesti

SITOWISE



- MERKKIEN SELITYKSET**
- Suunnittelualan 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
 - 16.76 Pintavalun suunta ja tulvareitti / Korkomerkitä
 - KALUSTEET JA VARUSTEET
 - Penkki
 - pp Pyörätelineet (runkokaaritelie)
 - Luisakattu 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 eteläosalla. 2.8.2024 päivätystä kaavakartasta huoltoilienteelle varattu alueen osa sijaitsee tontin pohjoisivulla ja ohjeellinen pysäköimispaikka tontin pohjoisivulla. Muutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia selvitykseen tai suunnitelmaan.

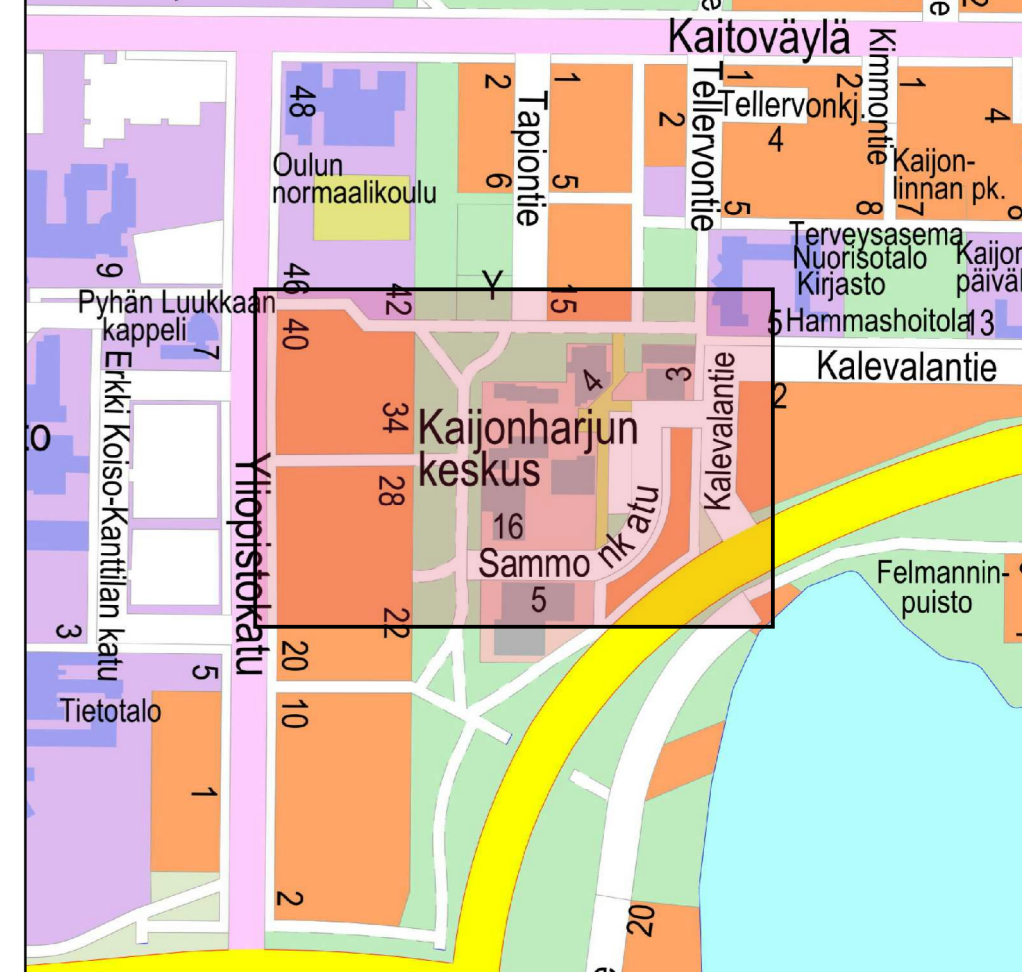
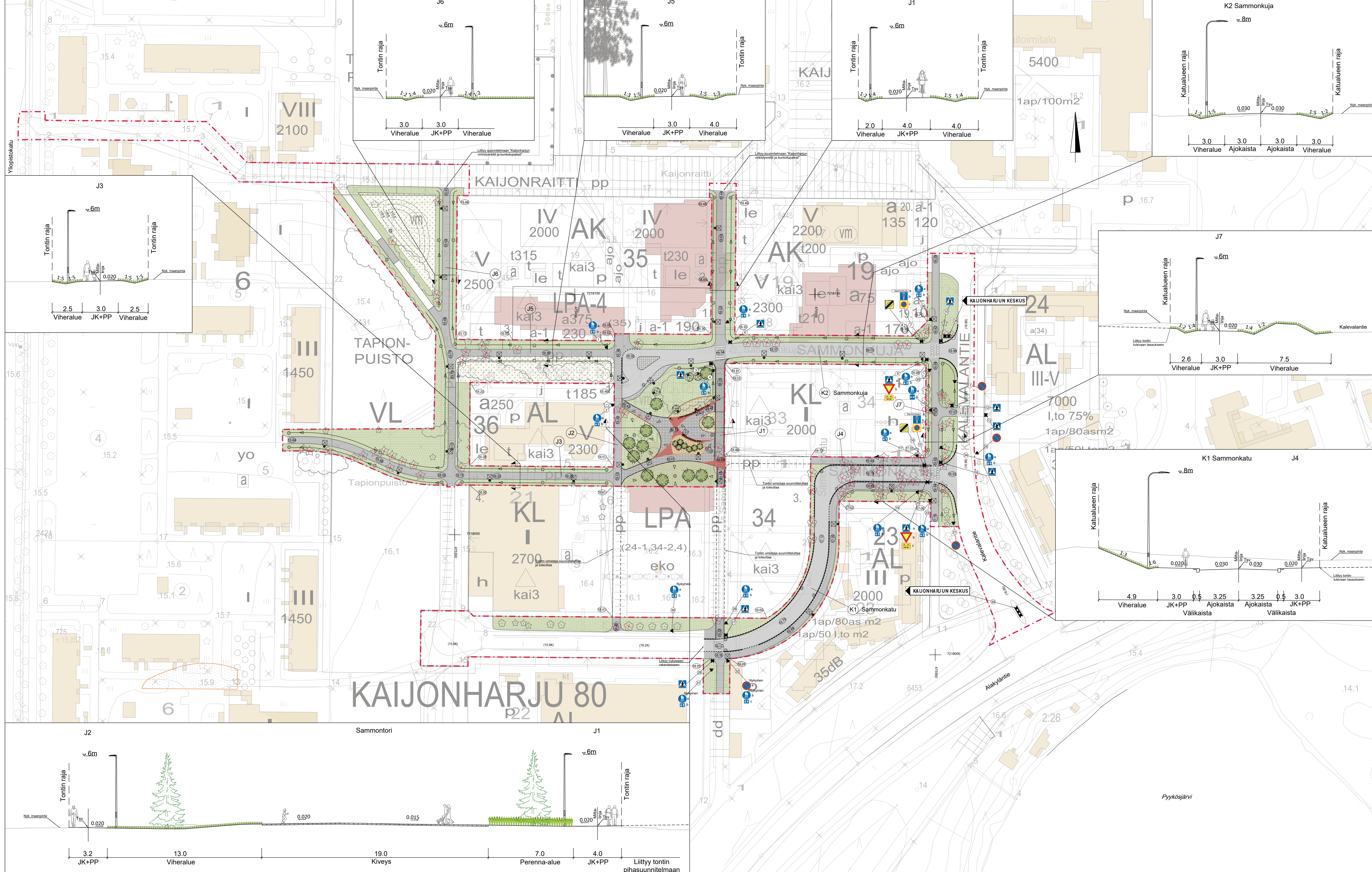


Poikkileikkaus A-A. 1:100

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 | | | --- |
| Asiasialto | Ympäristön yleissuunnitelma | | | Mittakaava 1500 |
| Suunnittelija Marika Brenner, Riikka Träskelin-Murto | | | | Hyväksyjä |
| Piir.nro KAU46566 | | | | Pvm 7.9.2023 |
| | | | | Piir.nro |

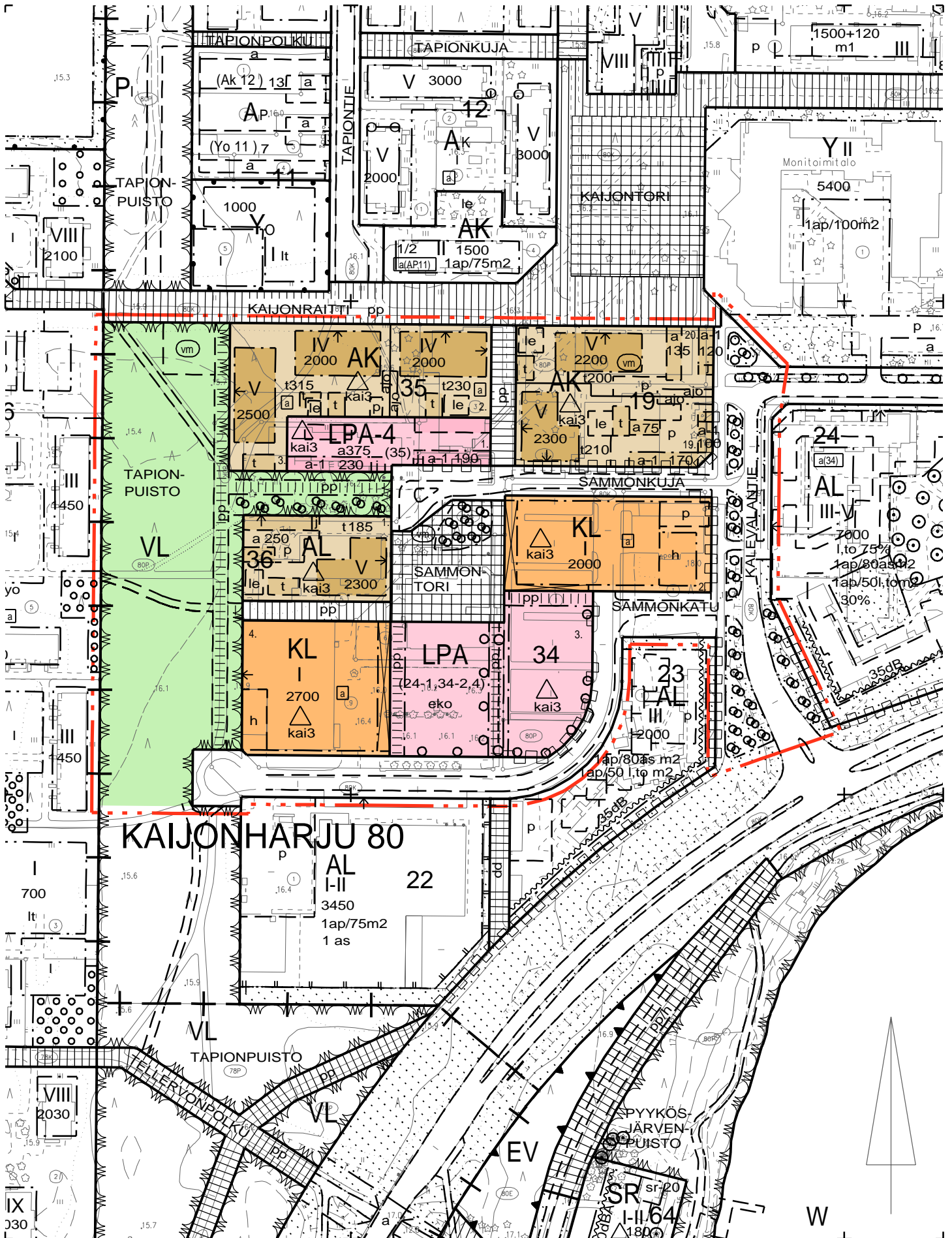













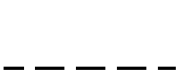
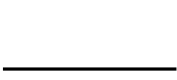





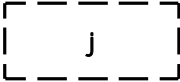
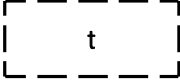
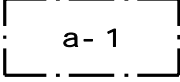
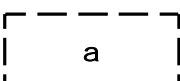
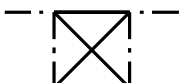

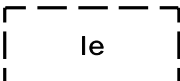
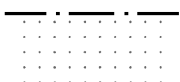
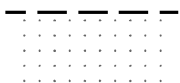

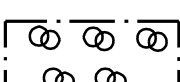


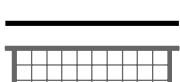
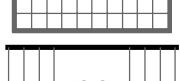
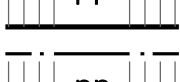
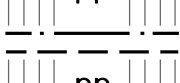
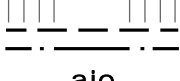
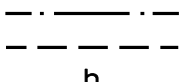
MERKKIEN SELITYKSET

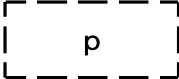

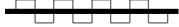


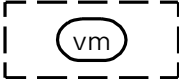

- Suunnittelualan raja
- SÄILYTETTÄVÄT JA POISTETTAVAT**
- Säilytettävä puuryhmä
- Säilytettävä havu- / lehtipuu
- Poistettava havu- / lehtipuu
- Purettava rakennus
- PINNOITTEET**
- Asfaltti, ajorata / jkpp
- Betonikiveys
- Noppakivi
- Nurmikivi
- Reunatuki
- Reunatuki madallettu
- ISTUTETTAVA KASVILLISUUS**
- Nurmi
- Niitty
- Havupu
- Perenna-alue
- 9.0** Nykyinen maanpinnan korkeus
- KORKEUDET JA KUIVATUS**
- Suunniteltu korkeus
- Nykyinen katukorkeus
- Tontin nurkkapisteen korkeus
- Maastonmuotolu ja suunniteltu korkeus
- Hulevesikaivo
- Painanne ja virtaussuunta
- VARUSTEET JA KALUSTEET**
- Valaisin
- Puun kohdevalaisin
- Roska-astia
- Penkki/ esteeton penkki

| Merkki | Muutos | Pvm | Suunnittelija | Hyväksyjä |
|--|-------------------|---|---------------|-------------------------|
| Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK26 Korkeusjärjestelmä N2000 Mitakaava 1:100, 1:500 | | | | |
| Kaupunginosa 80 Kaijonharju | | | | |
| Hankesuunnitelma | | | | |
| LKY 2023_0011 | | Hankesuunnitelma Kaijonharjun keskuksen katujen ja ympäristön katusuunnittelu | | |
| Kohde K1 Sammonkatu, K2 Sammonkatu, J1 jkpp välillä Sammonkatu-Kaijonraitti, J2 jkpp välillä Sammonkatu-Sammontori, J3 jkpp välillä Sammontori-Tapionpuisto, J4 jkpp välillä Kalevalantie-Sammontori, J5 (Sammonkatu), J6 jkpp välillä Kaijonraitti-Tapionpuisto, J7 Kalevalantie jkpp välillä Sammonkatu-Kaijonraitti, Sammontori | | | | |
| Suunnittelualue Hyväksymiskäsittely | | | | Auvalisajyyspi Piiustus |
| Aihe Korkeudet, Kuivatus, Liikenteenohjaus, Ympäristö, Valaistus ja sähkö | | | | |
| Assaati Katusuunnitelma | | | | |
| SITOWISE | | YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT | | |
| Suunnittelija | Suunnittelupaikka | Pvm | Piirinumero | |
| Projektipäällikkö | | 5.8.2024 | | |
| Piirinumero (kanta) | | | | |



| | | |
|------|---|---|
| 2 |  | Asuinkerrostalojen korttelialue. |
| 6 |  | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. |
| 23 |  | Liikerakennusten korttelialue. |
| 34 |  | Lähivirkistysalue. |
| 57 |  | Autopaikkojen korttelialue. |
| 57-4 |  | Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille. |
| 82 |  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| 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 | 80 | Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu. |
| 92-1 | KAIJO | Kaupunginosan nimi. |
| 93 | 19 | Korttelin numero. |
| 95 | SAMMONKA | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 96 | 2700 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| 99-8 |  | Merkintä osoittaa korttelialueen, johon tulee varata tila hyötyjätteiden keräyspistettä varten. |
| 100 | IV | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| 113 |  | Rakennusala. |

| | | |
|---------|---|--|
| 113-101 |  | Ohjeellinen rakennusala. |
| 113-107 |  | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita. |
| 117-101 |  | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. |
| 119-1 |  | Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina. |
| 119-101 |  | Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala. |
| 127 |  | Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. |
| 129 |  | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. |
| 133-101 |  | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
| 134 |  | Istutettava alueen osa. |
| 134-101 |  | Ohjeellinen istutettava alueen osa. |
| 135-1 |  | Istutettava puurivi. |
| 135-3 |  | Säilytettävää puustoa. |
| 135-103 |  | Ohjeellinen alue, jolla on säilytettävää ja täydennettävää puustoa. |
| 136 |  | Katu. |
| 137 |  | Katuaukio/tori. |
| 140-1 |  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. |
| 140-2 |  | Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |
| 140-101 |  | Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |
| 147 |  | Ajoyhteys. |
| 148-101 |  | Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. |

| | | |
|---------|---|--|
| 151-101 |  | Ohjeellinen pysäköimispaikka. |
| 154-1 |  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. |
| 159-1 |  | Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
| 165 | (35) | Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. |
| 165-1 |  | Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. |
| 165-9 | (24- 1, 34- 2, 4) | Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. |
| 174-2 |  | Muuntaja. |
| 174-101 |  | Ohjeellinen muuntajan vaara-alue. |
| 200-344 |  | kai3 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: |

RAKENNUKSET, TOIMINNOT JA AIDAT

Asuinrakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja kattomuodoiltaan kortteleittain yhtenäisiä. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommitteluun, sijaintiin ja detaljeihin. Kortteleiden ulkoreunoilla asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia. Parvekkeet on lasitettava.

Autosuojien, piharakennuksien ja -katoksien mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa tontin arkkitehtuuriin. Korttelialueen reunalla olevissa autosuojissa, piharakennuksissa ja -katoksissa tulee olla katualuetta elävöittävää aukotusta.

Asuintonttien osalta korttelin ulkoreunat tulee rajata rakennuksin, katoksin tai aidoin. Aidat tulee perustaa sekä sovittaa ilmeeltään ja väreiltään osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Aitapiirustus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä ja siinä tulee esittää perustamistapa routasuojauksineen.

Asuinrakennusten korttelialueilla saa enintään 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työ-, toimisto- tai liiketilaa.

AK- ja AL-korttelialueiden maantasokerroksessa saa olla harraste-, varasto- ja kokoontumistiloja tai asuntoja.

AK- ja AL-korttelialueilla t-rakennusoikeutta voidaan sijoittaa asuinrakennuksen rakennusalalle.

Liikerakennukset tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja ne tulee sovittaa materiaalien ja arkkitehtuurin keinoin ympäristöön sopiviksi. Sisäänkäyntialueiden julkisivuissa tulee olla vähintään 15 % ikkunoita tai lasialueita. Huoltopihat tulee toteuttaa julkisivumaisesti osana rakennusmassaa. Korttelissa 34 tontilla nro 2 on tontin Kalevalantien vastainen sivu rajattava matalalla aidalla.

Korttelin 34 tonteille tulevat mahdolliset mainostornit tulee esittää rakennusluvassa. Mainokset pyritään sijoittamaan yhteen yhteiseen rakennelmaan. Mainosrakennelman sijainti, koko, malli ja kirkkaus tulee sovittaa alueen rakennuksiin ja ympäristöön, eikä siitä saa aiheutua häiriötä tai haittaa ympäristöön.

PYSÄKÖINTI

Asumista palveleviin tiloihin, esimerkiksi kiinteistönhoidon tiloihin, teknisiin tiloihin, autonsäilytys-, harraste-, kokoontumis- ja väestönsuojatiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 180 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- Opiskelija-asuminen: 1 pysäköintipaikka 300 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- Tehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 400 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- Palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 270 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- Toimistot: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti
- Lähikauppa: 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliometriä kohti
- Muu päivittäistavarakauppa: 1 pysäköintipaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti
- Muut liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliometriä kohti.

Esteettömien autopaikkojen määrä tulee olla kaksi esteetöntä paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoiteautopaikkamäärän lisäksi.

AK- ja AL-tonteilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosalaneliometriä kohti. Asuinrakennusten korttelialueilla saa rakentaa autopaikkoja vain henkilö- ja pakettiautoja varten.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- Kerrostalot: 1 polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliometriä kohti
- Opiskelija-asuminen: 1 polkupyöräpaikka 20 kerrosalaneliometriä kohti
- Palveluasuminen: 1 polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti
- Toimistot: 1 polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti
- Lähikauppa: 1 polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti
- Muu päivittäistavarakauppa: 1 polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti
- Muut liiketilat: 1 polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti.

Asuntojen polkupyöräpaikoista sijoitetaan vähintään 50 % lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Liiketilöiden polkupyöräpaikoista vähintään 30 % sijoitetaan katettuun tilaan tai sisätilaan.

Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

JÄTEHUOLTO

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa helposti saavutettavalle paikalle joko rakennusmassojen yhteyteen, aidattuun katokseen tai syväkeräysjärjestelmänä. Asuinkortteleissa jätepieste voidaan toteuttaa aidattuna katoksena, joka voidaan integroida autosuojiiin. Suunniteltaessa rakennuksia yhteiskeräysastioiden läheisyyteen tulee ottaa huomioon jätekeräysjärjestelmien paloturvallisuus.

TEKNISET TILAT JA ENERGIANTUOTANTO

Sijoitettaessa ilmanvaihtokonehuoneita, energiantuotantotiloja ja muita teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle on ne keskitettävä ja sopeutettava rakennuksen kokonaisuuteen ja julkisivuarkkitehtuuriin. Laajat yhtenäiset tilat tulee sijoittaa vesikaton alle. Piiput ja muut mahdolliset kattopinnojen yläpuolelle sijoittuvat elementit tulee ryhmitellä ja sijoittaa kokonaisuuteen soveltuvasti. Teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Aurinkopaneelit, lämpöpumput ja muut jälkikäteen lisättävät koneet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja niiden sijoittamiseen tulee varautua rakennusvaiheessa.

Tonttien rakennusalalle voidaan rakentaa asuntojen ja palvelujen tarpeisiin rakennusoikeuden lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä energiantuotantotiloja, jotka mahdollistavat alueen uusiutuvan/vähäpäästöisen alueellisen energiantuotannon. Energiantuotantotilat eivät lisää korttelin autopaikkavelvoitetta.

Muuntamorakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalanrajasta tulee olla vähintään 8 metriä.

Puistomuuntamoiden seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalien ja värisävyjen kanssa tai niihin tulee toteuttaa taidemaalaukset. Korttelissa 19 oleva muuntamo tulee integroida korttelin rakennuksiin alueen sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET

Rakennusluvassa tulee esittää vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Piha-alueiden suunnittelussa tulee käyttää vettäläpäiseviä pintoja, ajoreiteillä on sallittu muut materiaalit. Alueen puustoa ja metsäpohjaa tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa. Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja ja pintamaita tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa. Olevia puita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Säilytettävän puuston alueet tulee suojata rakentamisen aikana eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävän puuston kohdalla maanpinnan muotoilua tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävästä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan. Aluetta ei saa käyttää lumitilana. LPA-alue tulee jäsentää istutuksin. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee esittää koko korttelia/tonttia koskeva käyttösuunnitelma. Lattia- ja pihakorot tulee sovittaa katujen ja yleisten alueiden tasauksiin tarvittaessa tukimuureja ja istutuksia käyttäen.

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä, mikäli maaperä sallii. Jos vesiä ei voida imeyttää, tulee kertyvät hulevedet viivyttaa alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään. Suodatus- ja imeytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden.

Viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköintialueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten nurmikiveä, soraa tai kivituhkaa. Pysäköintialueelta kertyvistä hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

Yleiset alueet: Kävely- ja pyöräilyreiteillä tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten kivituhkaa tai vettä läpäisevää asfalttia. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyviä vesiä tulee viivyttaa ennen johtamista hulevesiverkostoon.

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS

Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

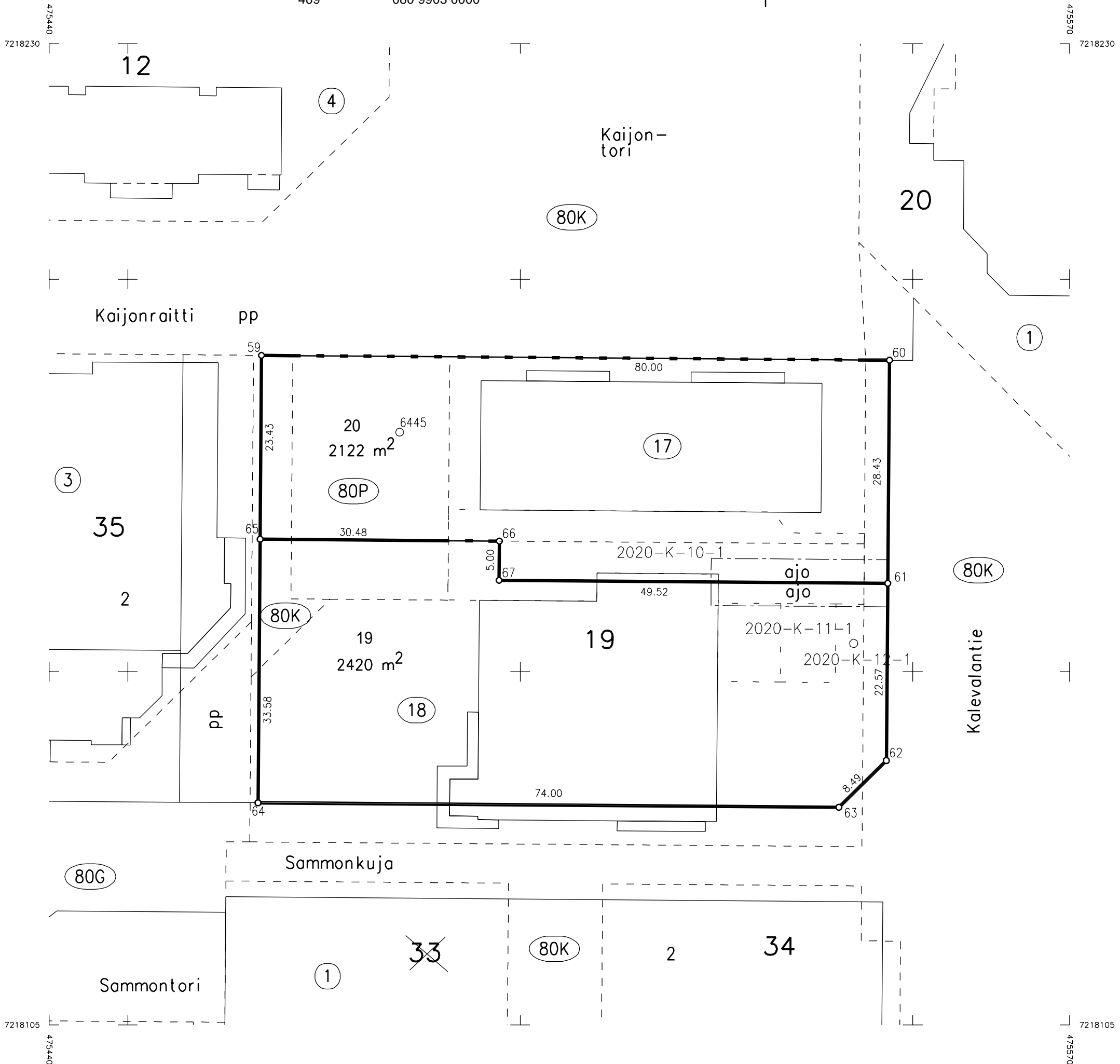
| | | | |
|--|-----|---|------------------------------------|
| TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS | | 1:500 | OULU |
| ASEMAKAAVA 2437 | | HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU | TJNRO 5646923 |
| | | | EDELLINEN TONTTIJAKO 11.06.2020 |
| POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI | | 02.08.2024 | KAUP. OSA 80 Kaijonharju |
| LASKI | ALK | KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie | KORTTELI 19 |
| PIIRSI | JS | | TONTIT 19,20 |
| TARK | PM | | MUUTT. TONTIT 17,18 |
| HYVÄKSYTTY | | | |
| VOIMAANTULO | | | |

KOORDINAATTILUETTELO

| N:o | X | Y |
|-----|-------------|------------|
| 59 | 7218190.306 | 475467.036 |
| 60 | 7218189.684 | 475547.034 |
| 61 | 7218161.261 | 475546.813 |
| 62 | 7218138.688 | 475546.637 |
| 63 | 7218132.735 | 475540.589 |
| 64 | 7218133.308 | 475466.592 |
| 65 | 7218166.882 | 475466.854 |
| 66 | 7218166.645 | 475497.337 |
| 67 | 7218161.645 | 475497.298 |

MUODOSTUMINEN

| TONTTI | P-ALA | OSAP-ALA | KIINTEISTÖ | M-ALA |
|---------------|-------|----------|---------------|-------|
| 080 0019 0019 | 2420 | 2126 | 080 0019 0018 | |
| | | 143 | 080 9901 0000 | |
| | | 151 | 080 9903 0000 | |
| 080 0019 0020 | 2122 | 1241 | 080 0019 0017 | |
| | | 233 | 080 0019 0018 | |
| | | 179 | 080 9901 0000 | |
| | | 469 | 080 9903 0000 | |



| | | | |
|--|-----|---|-----------------------------------|
| TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS | | 1:1000 | OULU |
| ASEMAKAAVA 2437 | | HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU | TJNRO 5646924 |
| | | | EDELLINEN TONTTIJAKO * |
| POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI | | 02.08.2024 | KAUP. OSA 80 Kajonharju |
| LASKI | ALK | KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie | KORTTELI 34 |
| PIIRSI | JS | | TONTIT 2-4 |
| TARK | PM | | MUUTT. TONTIT ** |
| HYVÄKSYTTY | | | |
| VOIMAANTULO | | | |

* 9.3.1998 (21-6)
28.12.2016 (21-9)
12.11.1993 (33-1)
12.11.1993 (34-1)

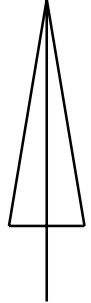
** 21-6,9
33-1
34-1

MUODOSTUMINEN

| TONTTI | P-ALA | OSAP-ALA | KIINTEISTÖ | M-ALA |
|---------------|-------|----------|---------------|-------|
| 080 0034 0002 | 3231 | 1389 | 080 0033 0001 | |
| | | 1365 | 080 0034 0001 | |
| | | 477 | 080 9901 0000 | |
| 080 0034 0003 | 4772 | 651 | 080 0021 0006 | |
| | | 1638 | 080 0021 0009 | |
| | | 1866 | 080 0033 0001 | |
| | | 218 | 080 9901 0000 | |
| | | 399 | 080 9903 0000 | |
| 080 0034 0004 | 3268 | 217 | 080 0021 0006 | |
| | | 3051 | 080 0021 0009 | |

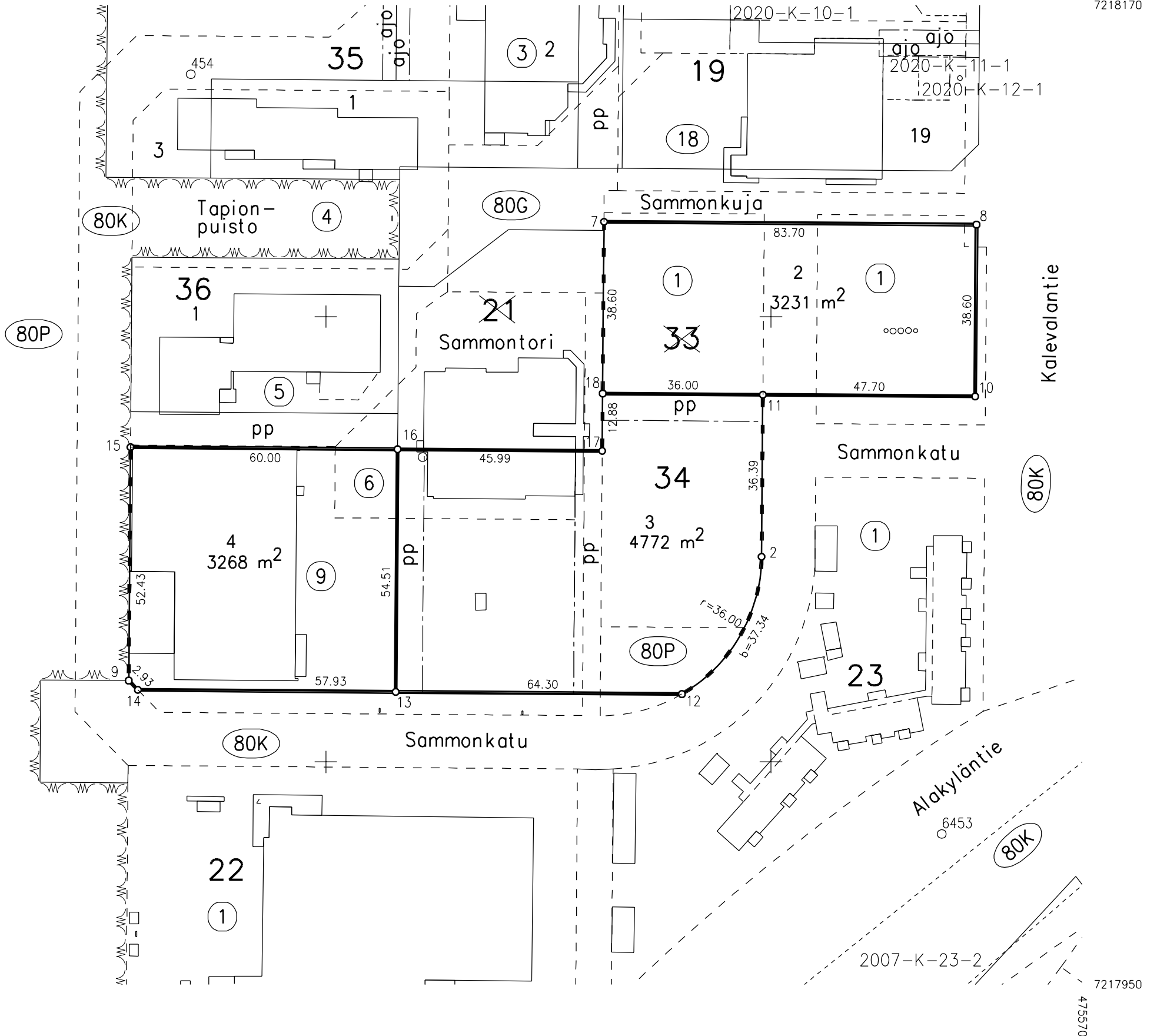
KOORDINAATTILUETTELO

| N:o | X | Y |
|-----|-------------|------------|
| 2 | 7218046.073 | 475497.903 |
| 7 | 7218121.340 | 475462.490 |
| 8 | 7218120.691 | 475546.187 |
| 9 | 7218018.251 | 475355.694 |
| 10 | 7218082.092 | 475545.888 |
| 11 | 7218082.462 | 475498.186 |
| 12 | 7218015.215 | 475479.969 |
| 13 | 7218015.713 | 475415.676 |
| 14 | 7218016.162 | 475357.750 |
| 15 | 7218070.683 | 475356.102 |
| 16 | 7218070.217 | 475416.100 |
| 17 | 7218069.860 | 475462.090 |
| 18 | 7218082.741 | 475462.190 |



475320
7218170

475570
7218170



7217950
475320

7217950
475570

| | | | |
|--|-----|---|------------------------------------|
| TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS | | 1:500 | OULU |
| ASEMAKAAVA 2437 | | HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU | TJNRO 5646925 |
| | | | EDELLINEN TONTTIJAKO 09.03.1998 |
| POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI | | 02.08.2024 | KAUP. OSA 80 Kaijonharju |
| LASKI | ALK | KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie | KORTTELI 35 |
| PIIRSI | JS | | TONTIT 1-3 |
| TARK | PM | | MUUTT. TONTIT 21-3,4 |
| HYVÄKSYTTY | | | |
| VOIMAANTULO | | | |

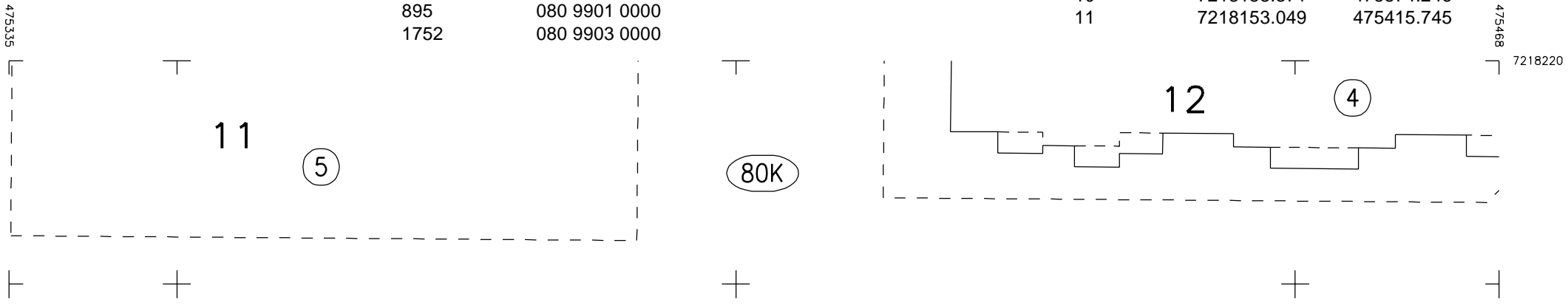


KOORDINAATTILUETTELO

| N:o | X | Y |
|-----|-------------|------------|
| 1 | 7218191.207 | 475351.040 |
| 2 | 7218190.702 | 475416.038 |
| 3 | 7218190.384 | 475457.037 |
| 4 | 7218152.730 | 475456.743 |
| 5 | 7218133.386 | 475456.593 |
| 6 | 7218133.696 | 475416.593 |
| 7 | 7218130.796 | 475416.570 |
| 8 | 7218131.126 | 475374.073 |
| 9 | 7218131.309 | 475350.573 |
| 10 | 7218153.371 | 475374.246 |
| 11 | 7218153.049 | 475415.745 |

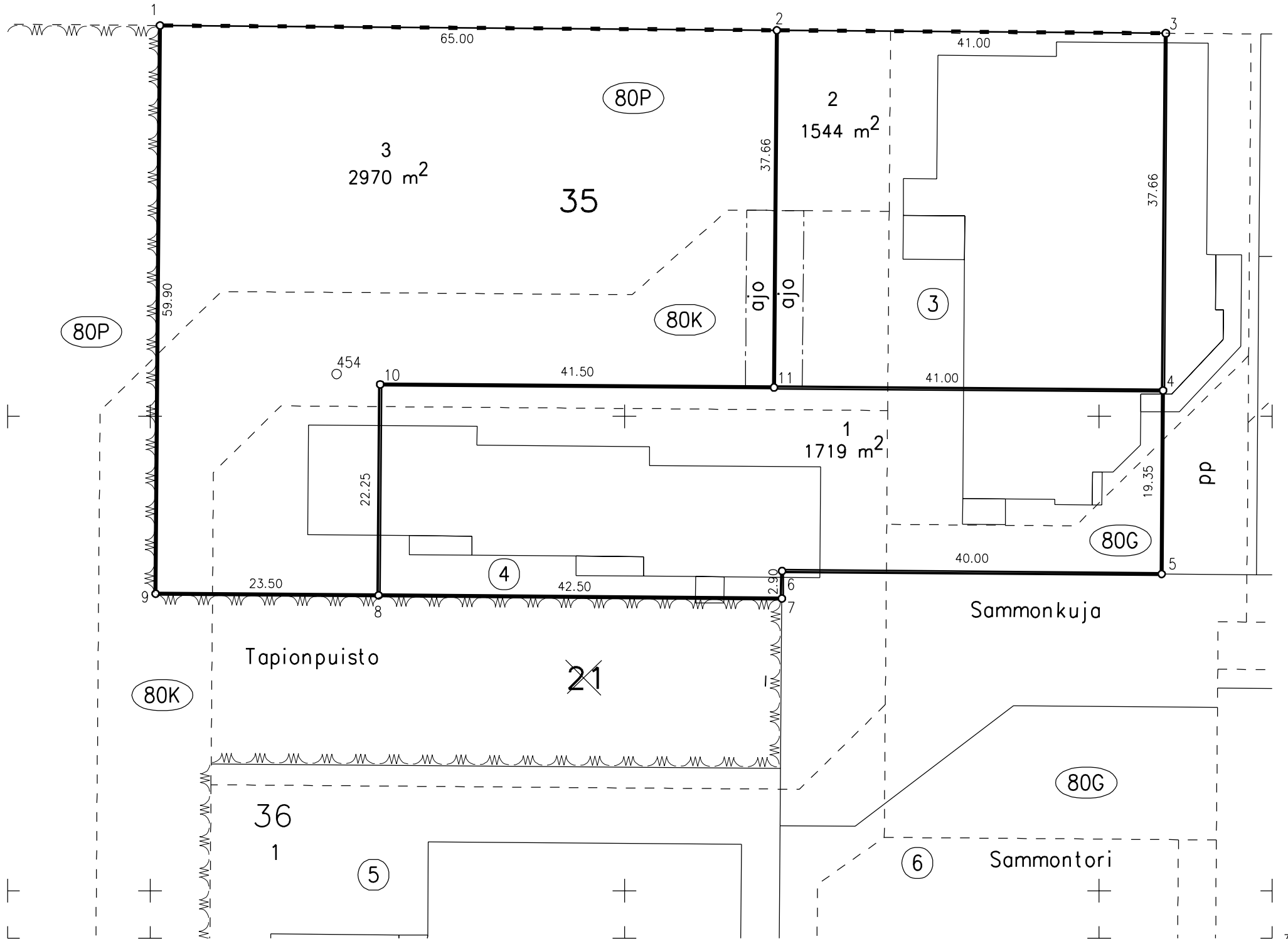
MUODOSTUMINEN

| TONTTI | P-ALA | OSAP-ALA | KIINTEISTÖ | M-ALA |
|---------------|-------|----------|---------------|-------|
| 080 0035 0001 | 1719 | 375 | 080 0021 0003 | |
| | | 1033 | 080 0021 0004 | |
| | | 125 | 080 9901 0000 | |
| | | 186 | 080 9902 0000 | |
| 080 0035 0002 | 1544 | 1092 | 080 0021 0003 | |
| | | 224 | 080 9901 0000 | |
| | | 228 | 080 9903 0000 | |
| 080 0035 0003 | 2970 | 323 | 080 0021 0004 | |
| | | 895 | 080 9901 0000 | |
| | | 1752 | 080 9903 0000 | |



Kaijonraitti

pp



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 6925 Säil. F:17

| | | | |
|--|-----------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| TONTTIJAON MUUTOS | | 1:500 | OULU |
| ASEMAKAAVA 2437 | | HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU | TJNRO 5647120 |
| | | | EDELLINEN TONTTIJAKO 09.03.1998 |
| POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI | | 02.08.2024 | KAUP. OSA 80 Kaijonharju |
| LASKI ALK | KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ | | KORTTELI 36 |
| PIIRSI JS | PAIKKATIETOINSINÖÖRI | | TONTIT 1 |
| TARK PM | Anna-Liisa Kylätie | | MUUTT. TONTIT 21-4,5,6 |
| HYVÄKSYTTY | | | |
| VOIMAANTULO | | | |

KOORDINAATTILUETTELO

| N:o | X | Y |
|-----|-------------|------------|
| 1 | 7218078.683 | 475356.164 |
| 2 | 7218113.369 | 475356.433 |
| 3 | 7218112.903 | 475416.431 |
| 4 | 7218078.217 | 475416.162 |



MUODOSTUMINEN

| TONTTI | P-ALA | OSAP-ALA | KIINTEISTÖ | M-ALA |
|---------------|-------|----------|---------------|-------|
| 080 0036 0001 | 2081 | 132 | 080 0021 0004 | |
| | | 1928 | 080 0021 0005 | |
| | | 21 | 080 0021 0006 | |

