

Asemakaavan selostus

LUONNOS 4.8.2020

4.8.2020 päivättyyn Oulun kaupungin Linnanmaan ja Kaijonharjun kaupunginosan lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos ja tonttijako (Huvilarannantie)

VIHREÄ KORTTELI | Huvilarannantie

Kaavatunnus 564-2438
Diaarinumero OUKA/9454/2019

Selostus päivitetty xx.xx.xxxx



1 - Näkymäkuva Vihreän korttelin sisäpihasta

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3	Asemakaavan toteutus.....	5
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	6
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	9
3.4	Työpaketit.....	15
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	18
5.	Asemakaavan kuvaus.....	24
5.1	Kaavan rakenne.....	24
5.2	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	26
6.	Asemakaavan toteutus.....	28
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
6.3	Toteutuksen seuranta.....	28

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 5. Laskentakuva (kortteli 62 ja kortteli 64)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Linnanmaan ja Kaijonharjun kaupunginosan lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Linnanmaan kaupunginosan korttelin 62 tontin 1 ja Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 64 tontin 1 sekä suojaviher-, lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

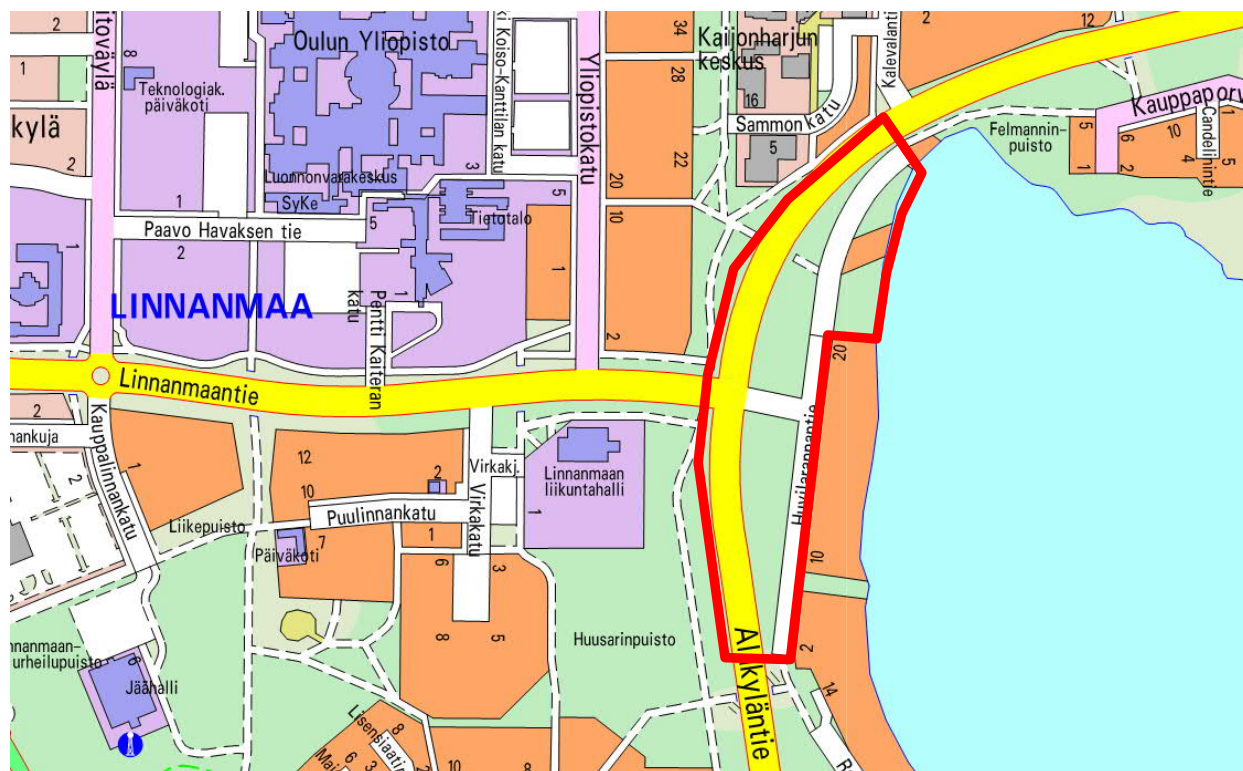
Kaavan nimi:	VIHREÄ KORTTELI
Kaavatunnus:	564-2438
Kaavan laatija:	Eini Vasu, kaavoitusarkkitehti Jonna Koivuranta, kaavoitusarkkitehti yo. Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä:	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 27.01.2020.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

Asemakaavanmuutoksen tueksi teetetyt selvitykset ja suunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan sähköisessä muodossa projektikortilta osoitteessa:

<http://oulu.ouka.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=1271>

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Linnanmaan ja Kaijonharjun kaupunginosissa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen ja 500m Linnanmaan kampuksesta itään. Suunnittelualue rajautuu lännessä Alakyläntiehen, idässä Pyykösjärveen ja Huvilarannantiehen, etelässä Alakyläntieltä tulevaan liittymäkatuun. Asemakaavan muutosalueen koko on yhteensä noin 10 ha.



2 - Suunnittelualueen rajaus kartalla

1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- [Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360 selvityksineen](#)
- Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, 5.9.2018, Sitowise
- Linnustoseelvityksen täydennys, valmistuu syksy 2020, Sitowise
- Kaijonharjun puustokartoitus, 31.10.2019, Sitowise
- Liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys, Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko, 20.11.2018, Sitowise
- Liikenneselvitys, 5.6.2020, Sitowise
- Hulevesiselvitys, 5.6.2020, Sitowise
- Meluselvitys, 5.6.2020, Sitowise
- Rakennettavuusselvitys (maaperä ja sulfaatti), 18.5.2020, AFRY
- Arkeologinen inventointi ja tutkimus, xx.xx 2020, Museoviraston kenttäpalvelut
- ROS Metsärannan huvila, valmistuu 30.9.2020
- Rakennustehon tutkimushankkeet (Monitavoiteoptimointi, Oulun yliopiston diplomityö)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavamuutosalueen lounaisnurkkaan suunnitellaan uusia asuinkerros- ja asuinpientaloja, muuten aluetta kehitetään viher- ja lähivirkistysalueena. Alue aloittaa Linnanmaanbulevardin varren rakentamisen ja tukee tehokkaan joukkoliikenteen rakentamista sekä lähialueen palveluiden kehittymistä.

Asemakaavan muutoksella korttelialueelle 62 mahdollistetaan nelikerroksisten asuinkerrostalojen ja kaksi-kerroksisten rivitalojen rakentaminen. Alueen kulkuyhteydet hoidetaan Huvilarannantien kautta. Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä 113 asuntoa noin 175 asukkaalle. Kaavalaskennallisena mitoitustuserusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 8600 k-m² sekä SR-korttelissa sijaitsevaa huvilarakennusta 150 k-m². Asemakaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitseva Metsärannanhuvila pyritään kaavallisesti säilyttämään ja mahdollistetaan sen tulevat käyttötarkoitukset.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Rakennusteho Group Oy:n aloitteesta.

Rakennusteho Group Oy on hakenut 23.10.2019 suunnitteluvarausta Linnanmaalle toteutettavaa Vihreää kortteliä varten, jonka tarkoituksena on vastata Oulun kaupungin Ympäristön ohjelman tavoitteisiin. Asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi Rakennusteholle on myönnetty suunnitteluvaraus sopimusalueeseen yhdyskuntalautakunnan 17.12.2019 § 666 päätöksellä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin neljä mielipidettä. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

2.3 Asemakaavan toteutus

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Huvilarannantien asemakaavan muutosalue on Alakyläntien ja Pyykösjärven väliin sijoittuva lähivirkistysalue, jota halkoo jalankulun- ja pyöräilyn reitti. Alue sijoittuu Linnanmaan ja Kaijonharjun raja-alueelle. Alueen läheisyydessä on Oulun yliopisto, sekä Kaijonharjun keskus palveluineen. Oulun keskustaan on alueelta matkaa n. 5 kilometriä. Alueen pohjoisosassa Huvilarannantien ja Pyykösjärven rannan välissä sijaitsee yksi Oulun kaupungin omistuksessa oleva jugendtyylinen huvilarakennus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen lähivirkistysalueet ovat luonnontilaisia. Pyykösjärven rannassa on Pyykösjärvenpuisto.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella Pyykösjärven rannassa sijaitsee Oulun kaupungin omistama Metsäranta -niminen 1940-luvulla rakennettu huvila, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Huvilaa on 1970-luvulla laajennettu ja rannassa on verstaserakennus. Suunnittelualueella halkoo vilkkaan pyöräiliikenteen käytössä oleva Huvilarannantie ja Pyykösjärvenpolku, jolta on alikulku Alakyläntien ali. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä pohjoispuolen puistossa sijaitsee 1930-luvun lopulta oleva lomarakennuksena käytetty pieni piha-piiri. Eteläpuolella suunnittelualueen ulkopuolella Pyykösjärven rannassa Huvilarannantien itäpuolella on asuinpienalojen korttelialueita.

3.1.4 Maanomistus

Oulun kaupunki omistaa suunnittelualueen maat.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

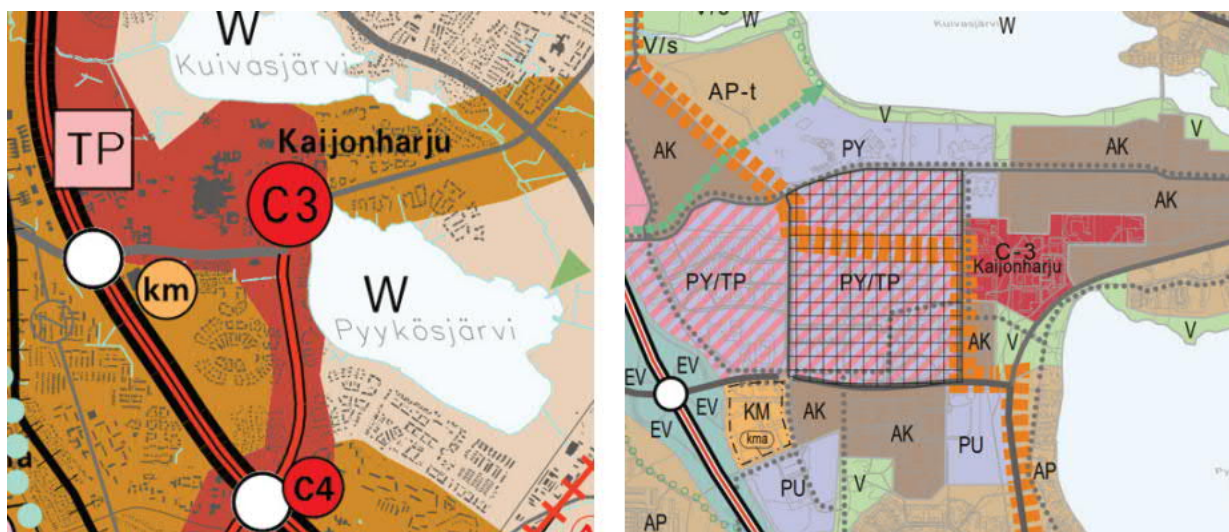
3.2.1 Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on kehittää kaupunkia kestävästi ja vastuullisesti. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ympäristöystävällisen liikkumisen edistäminen ovat keskeisessä asemassa kaupungin tavoitteessa olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2040 mennessä. Oulu kasvaa ja kansainvälistyy, samalla mahdollistaen ihmisten kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan. Luonto ja alueen historia ovat jatkossakin vetovoimatekijöitämme.

3.2.2 Ympäristöohjelma 2026

Ympäristöohjelma on yksi kaupunkistrategian Oulu 2026 toteuttamisohjelmista. Ohjelman tavoitteena on hyvän ympäristön tilan säilyttäminen ja kaupungin elinvoimaisuuden tukeminen. Ympäristöohjelman lähtökohdista ovat kaupunkistrategian painopisteet ja niissä esitetyt linjaukset sekä kaupungin sopimukset ja sitoumukset ympäristöasioiden edistämiseksi. Sitoumusten taustalla on kansallisia ja kansainvälisiä sopimuksia ja säädöksiä, joiden tavoitteet ja toimenpiteet ovat yhteneviä kaupungin toiminnan kanssa. Korttelin suunnittelutyössä Oulun kaupungin ympäristöohjelman tavoitteet on nostettu suunnittelun lähtökohdaksi jo varhaisessa vaiheessa.

3.2.3 Yleiskaava

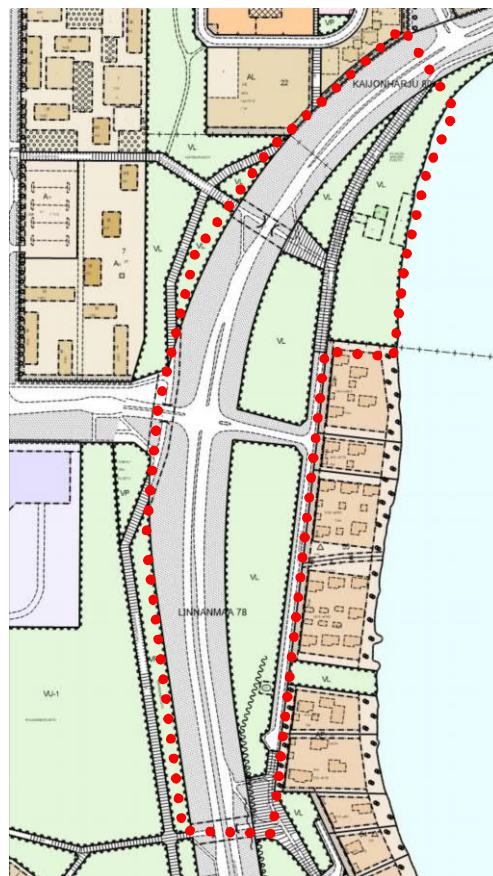


3 - Ote yleiskaavakartoista 1 ja 2

Kaijoharjun suuraluetta kehitetään osana kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävää. Kaijoharjun suuralueella Linnanmaa on merkittävä täydennysrakentamisen alue, jossa täydennysrakentaminen painottuu kampuksen lähiympäristöön. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan kaupunkikehittämisen vyöhyke 2 eli kaupunkikäytävään. Tätä vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vihreänä ja tiivinä sekä korkealaatuisena kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Erityistä huomiota kiinnitetään kaupunkikuvan korkeaan laatuun, katutason elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen, viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen. Yleiskaavakartta 2:ssa Pyykösjärven ranta on merkitty virkistysalueeksi (V) ja suunnittelualueen eteläosa on osoitettu pientalovaltaisiksi alueiksi kytkeytyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille (AP). Kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää, kulkee suunnittelualueen länsireunassa Alakyläntietä pitkin.

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja alueella on voimassa 17.5.2004 hyväksytty asemakaava 564-1748. Pohjoisosassa Alakyläntien katualueen ja Pyykösjärven väli on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonka halkaisee Huvilarannantien päästä lähtevä Pyykösjärvenpolku. Pyykösjärven rannassa, Pyykösjärvenpuiston lähivirkistysalueella sijaitsee Metsäranta-niminen 1940-luvulla rakennettu. Huvila on kaavassa merkitty säilytettäväksi (vr-5). Asemakaavaan on merkitty huvilalle huoltoajoyhteys Huvilatien päästä lähtevää Pyykösjärvenpolkua pitkin (pp/h) ja Pyykösjärvenpuistoon lähivirkistysalueelle ajoyhteys (ajo), pysäköintialue (p) ja veneiden säilytys alue (lv). Huvilalta Pyykösjärvenpolku jatkuu jalankululle ja polkupyöräilylle (pp) varattuna katuna pohjoiseen liittyen suunnittelualueen ulkopuolella Kauppaporvarintielle. Pyykösjärvenpolulta on alikulku Alakyläntien ali Tellervonpolulle. Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu on Alakyläntien katualue ja Huvilarannantien katualue sekä niiden välissä oleva lähivirkistysalue (VL).



4 - Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 22.04.2020.”

3.2.8 Sopimusmenettelyt

Laaditaan yhteistoiminta- ja toteuttamissopimukset. Yhteistoimintasopimus on hyväksytty Yhdyskuntalautakunnassa 21.1.2020 § 40.

3.2.9 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360

Kaavarunko on hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.8.2019 ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa suunnittelualan länsireunassa kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti, jonka Alakyläntiellä kulkeva osuus on nimetty Linnanmaanbulevardiksi. Suunnittelualan eteläosa on osoitettu kerrostalorakentamiselle (AKL, AK-4, AK-5). Suunnittelualan pohjoisosa on osoitettu viheralueeksi. Pyyköjärven rannalta keskukseen on osoitettu tärkeä viheryhteys kohti keskustaa, joka jatkuu pohjoiseiseen Tapijonpuistoa pitkin. Kaupunginosien keskustoinnot (c) on osoitettu suunnittelualan ulkopuolelle luoteiskulmaan



5 - Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungosta

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, 5.9.2018, Sitowise

Linnanmaa-Kaijonharjun alueelle valmistuneen kaavarunkotyön lähtöaineistoksi on teetetty alueelle luonto- ja maisemaselvitys. Selvitysalueen laajuus on noin 4,3km². Selvitysten pohjalta on esitetty maiseman ja luonnon kannalta arvokkaat kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytön jatkosuunnittelussa.

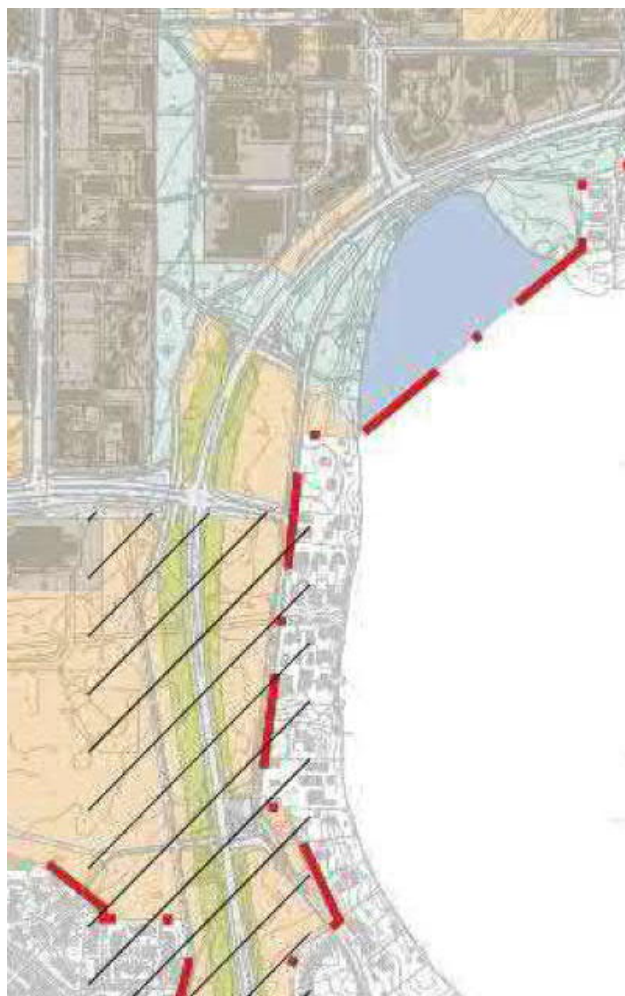
Suosituksessa on rajattu säilytettävät ja muutoksille herkät alueet sekä rakennettavaksi soveltuvat alueet. Lisäksi on annettu suosituksia alueista, jotka tulisi säilyttää viheralueina viheralueverkostojen tai esimerkiksi hulevesien käsittelyn näkökulmasta. Eläimistön ja linnuston osalta alueella ei 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 maisemiarvoja. 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.

Alakyläntien lähialueet on suositeltu säilytettävän suojavihervyöhykkeenä.

Pyykösjärven ranta-alue tulee säilyttää hoidettuina viheralueina, joille ei osoiteta merkittävästi uutta rakentamista tai rakentamisen tulee liittyä virkistystoimintaan. Järvet eivät nouse merkittävästi esille alueen maisemakuvassa peitteisten järvenrantojen vuoksi. Järvien suuntaan tulisikin avata uusia avoimia näkymälinjoja maisemakuvan avartamiseksi ja järvimaisemien tuomiseksi paremmin osaksi alueen identiteettiä. Olemassa olevat viheryhteydet tulee säilyttää. Uusilla rakennettavilla alueilla tulee myös huolehtia, että riittävät viheryhteydet toteutetaan VILMO-suunnitelman ja Uuden Oulun yleiskaavan periaatteita noudattaen. Viheryhteydet voivat olla myös hoidettuja puistoalueita.



SELITTEET

— Selvitysalueen raja

MAANKÄYTÖN SUOSITUKSET

— Rakentamiseen soveltuva alue

— Suojavihervyöhyke

— Säilytettävä / toteutettava viheralue

— Ei suositella rakentamista

— Alue vaatii lisäselvityksiä

— Nykyinen rakennettu korttelialue

— Tie- ja katualueet

— Vesialue

6 - Ote luonto- ja maisemaselvityksen maankäytönsuosituksista

+ linnustotäydennys (kesken)

Luonto- ja maisemaselvitystä on täydennetty linnuston osalta kesällä 2020. Alustavien tietojen mukaan havaittu lajisto ei erityisesti mitenkään poikkeuksellista tai tavanomaisesta leveysasteen lajistosta poikkeavaa, linnustollisten arvojen suhteen alue myös hyvin pienialainen, eikä edusta alueelle epätyypillistä, arvokkaampaa ympäristöä, kuten rehevää lehtoa. Havaitut lajit alueella: peippo, pajulintu, punakylkirastas, leppälintu, talitiainen, alueen vieressä mustarastas, rannan tuntumassa rantasipi ja sinisorsa. Vain osa lajeista pesinee alueella, tn. ainoastaan peippo, pajulintu, leppälintu, talitiainen.

Varsinainen suunnittelualue sijoittuu kevyenliikenteen väylän ja vilkkaasti liikennöidyn tieväylän väliin, joka osaltaan köyhdyttänee lajistoa. Tiealueiden meluvaikutus on selkeä ja kun alue on muutoinkin tavanomaista ja osin suhteellisen nuortakin talousmetsätyypistä aluetta ja toisaalta harvaa vanhempaa männikköä, jossa pensaskerroksessa ei erityistä rehevyyttä, linnustollisia arvoja käytännössä voida katsoa alueella olevan.

Kaijonharjun puustokartoitus, 31.10.2019, Sitowise

Kaijonharjun keskuksen alueelle on teetetty 2019 puustokartoitus nykytilanteeseen perustuen. Toimenpidesuosituksissa ei ole ennakoitu mahdollista tulevaa käyttöä. Asemakaavamuutosalueella sijaitsee pääasiassa suhteellisen nuorta mäntyvaltaista sekametsää ja Pyykösjärvenpuiston alueella sekametsää. Alueen pohjoisosassa, Pyykösjärvenpolun ja Pyykösjärveen väliin jäävällä viheralueella on kuusivaltaista sekametsää. Pyykösjärvenpuiston hyvin tiheä kuusivaltainen metsä esitetään hienovaraisesti harvennettavaksi kaikkia lajeja suosien ja aluskasvillisuus säilyttäen. Alakyläntien varressa tien länsireunalla lähellä Tellervonpolun alikulkua (valaisimen takana) kasvaa yksi säilyttämisen arvoinen suuri haapa. Alakyläntien ja Linnanmaantienristeys rajautuu harvennettavaksi esitettyyn mäntyvaltaiseen sekametsään, jonka reunamilla kasvaa siellä täällä yksittäisiä säilyttämisen arvoisia yksilöitä (mm. mäntyjä ja kuusia). Huvilarannantien varrella kasvaa harvennettavaksi esitetty mäntyvaltainen sekametsä, jonka kadun varressa kasvaa yksittäisiä säilyttämisen arvoisia mäntyjä ja kuusia. Lisäksi Pyykösjärven rannalle on esitetty avattavia näkymiä.

Liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys, Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko, 20.11.2018, Sitowise

Oulun kaupunki käynnisti helmikuussa 2018 Linnanmaa-Kaijonharjun alueen kaavarunkotyön, johon liittyen tehtiin kattavat perusselvitykset kaavoitustyötä tukevista luontoon, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön liittyvistä lähtökohdista sekä laadittiin em. osa-alueisiin liittyvät suunnitelmat.

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 palvelulla 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 huomioista osana laadukkaan elinympäristön suunnittelua. Suunnittelutyön minimivaatimuksena on käytetty VNp 993/92 mukaisia ohjeita.

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 suositaan mahdollisimman luon-

nonmukaisia järjestelmiä, joilla hidastetaan, viivytetään ja tasataan hulevesivirtaamia. Ideaalitalanteessa hallintatoimet tulee aloittaa jo hulevesien syntypaikoilla tontti- ja korttelialueilla ennen hulevesien etene- mistä 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.

Liikenneselvitys, 5.6.2020, Sitowise

Kaavarungon aluetta kehitetään liikenteellisesti korkealaatuisena kävely-, pyöräily- ja tehokkaan joukkoliikenteen kaupunkiympäristönä. Kaavamuutosaluetta ympäröivät lännessä pääväylinä toimivat Alakyläntie ja Linnanmaantie. Pääväylien tehtävänä on välittää taajama-alueen läpi- tai ohikulkevaa autoliikennettä. Pääväylät yhdistävät kaupungin eri taajamia toisiinsa ja ne voivat palvella pitkämatkaistakin liikennettä. Huvilarannantie on Vihreän korttelin kohdalla nykyisin niin sanottu sekäväylä, jossa tonteille ajo on sallittu moottoriajoneuvoilla. Huvilarannantie on osa Oulun seudun pyöräilyn pääverkkoa, jota on tarkoitus kehittää edelleen osaksi yhdyskuntalautakunnan hyväksymää baanaverkkoa.

Alueen vierestä kulkevat joukkoliikennereitit ja -yhteydet ovat erinomaiset. Alakyläntietä ja Linnanmaantietä pitkin kulkee Oulun kaupungin vilkkaimpiin lukeutuva joukkoliikennekäytävä, jossa kulkee 80 % kaupungin runkolinjoista (linjat 1, 2, 3 ja 5). Runkolinjojen lisäksi kohteen läheltä kulkevat linjat 8, 23 ja 28. Alueen lähimmät pysäkit sijaitsevat noin 500-600 metrin kävelyetäisyydellä, Alakyläntiellä, jonne valmistuu vuoden 2020 aikana uudet joukkoliikennekaistat välille Isko-Linnanmaa. Tämä tulee nopeuttamaan Linnanmaan ja keskustan välistä joukkoliikennettä erityisesti aamu- ja iltapäivän ruuhkatuntien aikoina

Oulun kaupunki päivitti asemakaavoituksessa käytettäviä pysäköintinormeja kaupunginhallituksen päätöksellä 26.3.2018, jonka mukaan Vihreän korttelin alue voidaan lukea sisältyvän erikseen käsiteltäviin aluekeskuksiin pysäköintinormin tiivistämisvyöhykkeellä. Pysäköintinormin tiivistämisvyöhykkeelle ja aluekeskuksiin rakennettaessa kannustetaan alueella kestäviin liikennemuotoihin. Pysäköintinormissa on määritellyt veloitteipaikkojen minimivaatimukset autoille ja polkupyörille. Pyöräpysäköinnin määrä- ja laatuvaatimukset on otettu lähtökohdaksi Vihreän korttelin rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa. Oulun kaupungin pysäköintinormien perusteella Vihreässä korttelissa tarvitaan 54 veloitteautopaikkaa, joista LE-paikkoja on 3 kpl ja vieraspaikkoja 9 kpl normin ollessa kerrostalorakentamiselle 1 ap/210 kem2 ja rivitaloille 1 ap/asunto. Kohteen toteuttaja on varautunut toteuttamaan kerrostaloille autopaikkoja 6 kpl enemmän (1ap/182 kem2). Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan kerrostaloihin pysäköintinormin mukaisesti (1 pp/30kem2). Rivitaloihin toteutetaan 25 % enemmän pyöräpaikkoja (4pp/asunto) kuin pysäköintinormi edellyttää. Vihreään kortteliin toteutetaan yhteensä 283 pyöräpysäköintipaikkaa, joista 10 kpl ovat kerrostalojen erikoispyöräpaikkoja. Vihreässä korttelissa tuodaan asukkaiden käyttöön yhteiskäyttöisiä ajoneuvoja, kuten sähköauto, sähköpolkupyörä ja sähkötaakkapyörä.

Autojen pysäköinti on suunniteltu keskitetysti kaksiosaiseen pysäköintialueeseen maanpäällisenä ratkaisuna. Autopaikat ovat katospaikkoja lukuun ottamatta vieraspaikkoja. Ajoyhteydet pysäköintialueelle on järjestetty Huvilarannantieltä kahden tonttiliittymän kautta. Pysäköintialueella toteutetaan muutama sähköautojen latauspiste ja lopuissa autopaikoissa sellaisiin varaudutaan.

Kerrostaloissa polkupyörien pysäköintipaikoista 95 % on osoitettu pyöräilijän kannalta sujuvasti saavutettaviin ensimmäisen kerroksen tiloihin sekä rakennusmassojen välissä oleviin yksikerroksisiin sisätiloihin, joissa kaikki pyöräpaikat ovat runkolukittavia. Erikoispyöräpaikat ja pyörähuollon vaatimat tilat on sijoitettu rakennusten välissä oleviin samoihin sisätiloihin, joihin on myös oma sisäänkäynti suoraan asuinrakennusten sisäkäytäviltä. Erikoispyöräpaikkoja toteutetaan kerrostalokohteisiin 25 % enemmän kuin pysäköintinormi edellyttää. Sisäpaikkojen lisäksi kerrostalojen sisäänkäyntien kohdalla on ulkona yhteensä 14 pyöräpaikkaa tasaisesti jaoteltuna sisäänkäyntien kesken. Ulos sijoitettavat pyöräpaikat ovat runkolukittavia. Rivitaloissa pyöräpysäköintipaikat ovat katoksen alla välittömästi ulko-ovien vieressä. Yhteiskäyttöiset sähköpolkupyörät sijoitetaan korttelin kylätalon tiloihin.

Sisäpihalla oleva kävely- ja pyöräily-yhteys kulkee aivan asuinrakennusten vieressä pohjois-eteläsuuntaisesti. Rakennusten sisäänkäynneiltä ja pyöräpysäköintitiloista on sujuvat kulkuyhteydet kortte-

lin kylätalolle, pysäköintialueelle sekä Huvilarannantien pyöräilyn pääreitille. Alueen eteläreunasta on järjestetty jalankululle ja pyöräilylle oma erillinen liittymä Huvilarannantielle. Alueen pohjoisreunalla on yhteinen sekaliikenneliittymä pohjoisosan pienemmälle pysäköintialueelle sekä jalankululle ja pyöräilylle. Pohjoisosan tonttiliittymän poikkileikkauksessa erotellaan materiaalivalinnoin selkeät kulkutilat autoille, jalankululle ja pyöräilylle.

Korttelin huoltoajoreitti ja pelastustie on sama kuin alueen pohjois-etelä suuntainen kävely- ja pyörätieyhteys. Kulkureitin leveys on vähintään 3,5 metriä ja sen toimivuus on varmistettu 12 metriä pitkällä telikuorma-auton ajouramallinnuksella. Kerrostalojen pelastautuminen perustuu parvekkeissa oleviin pelastautumisluukkuihin. Lännenpuolelta voidaan pelastautuminen hoitaa tikasautolla Alakyläntieltä.

Jätehuolto toimii pysäköintialueiden liittymien kautta ja jäteautolla ei ole tarve päästä korttelin sisäisille jalankulku- ja pyöräilyille. Pysäköintikatosten yhteydessä on korttelissa yhteensä kaksi jätapistettä.

Huvilarannantiellä autoliikenteen määrä kasvaa jonkin verran, mikä saattaa lisätä jonkin verran liikenneturvallisuusriskiä etenkin tonttiliittymien kohdilla. Vihreän korttelin tonttieteyhteudet Huvilarannantielle on tutkittu näkemien perusteella toimiviksi ja näkemätarkasteluissa on huomioitu pyöräilyn pääreiteille soveltuvat näkemävaatimukset. Huvilarannantien liikenneturvallinen ympäristö on huomioitu jättämällä korttelin ja katualueen väliin neljä metriä leveä viherkaista (lumitila).

Vihreän korttelin synnyttämä liikennemäärä ei aiheuta välittömiä kehitystarpeita ympäröivään katuverkkoon tai liittymäjärjestelyihin. Kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä liikenneturvallisuutta edistävänä toimenpiteenä on tunnistettu Alakyläntielle rakennettava jalankulun ja pyöräilyn alikulku Linnanmaantien liittymän eteläpuolelle. Alikulku lyhentää merkittävästi matkaa lähimmälle linja-autopysäkille sekä urheiluhallille, teknologiakylään ja marketalueelle. Muihin liikenneverkon kehittämistarpeisiin vaikuttavat lähinnä Linnanmaan ja Kaijonharjun maankäytön kokonaisvaltainen kehittyminen sekä Oulun kaupungin baana-verkon toteuttamisen liittyvät erillishankkeet. Tulevaisuuden tilavarauksena on huomioitu myös mahdollinen päätös toteuttaa Linnanmaan Bulevardi tehokkaan joukkoliikenteen käytävieneen.

Rakennettavuus selvitys, 18.5.2020, AFRY Finland Oy

AFRY Finland Oy on tehnyt Vihreä kortteli /Huvilarannantien hankkeen rakennettavuus selvityksen ja siihen liittyvät tutkimukset kaavamutoshanketta varten. Kenttätutkimukset on tehty huhtikuussa 2020.

Kohteen pilaantuneisuustutkimuksissa ei havaittu kynnsarvotason (VNa 214/2007) ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia (öljyhiilivedyt, PAH-yhdisteet tai ns. pima-metallit). Mikäli hankkeen toteutusvaiheessa havaitaan silmämääräisesti tai aistinvaraisesti pilaantuneisuutta, tulee pilaantuneisuuden taso varmistaa esimerkiksi pikatestein/laboratorioanalysein ja tulosten perusteella tehdä tarvittavat jatkotoimenpiteet. Mikäli pilaantuneisuutta havaitaan, tulee olla yhteydessä myös paikalliseen ympäristöviranomaiseen (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus). Otettujen näytteiden perusteella missään tutkitussa maakerroksessa ei todettu olevan selvästi hapettumatonta sulfidimaata, joka voisi hapettuessaan aiheuttaa happamia valuntoja ympäristöön.

Selvitysalueella maanpinta on tasaista, yleisesti tasovälillä +15,5...+16,2. Paikallisesti maanpinta nousee alueen koilliskulmalla tasolle +17 ja kaakkoiskulmalla tasolle +16,7. Maanpinta laskee ympäristössä yleisesti itään, kohti Pyykösjärveä, jonka vesipinta on karttatarkastelussa tasolla +12,8. Pyykösjärven rantaviiva on noin 80 m lähimmästä suunnitellusta rakennuksesta. Itäpuolella Huvilarannantie on selvitysalueen kohdalla tasovälillä +16...+16,4. länsipuolella Alakyläntie on tasovälillä +16,8...+17,2.

Selvitysalueella pohjavedenpinta on havaittu tutkimusaikana (7.5.2020) tasovälillä +12,8...+13,6 eli noin 3 m syvyydellä maanpinnasta. Sadannasta ja vuodenajasta riippuen pohjavedenpinta vaihtelee yleensä ±0,3...0,5 m. Pohjaveden päävirtaussuunta on karttatarkastelun perusteella yleisesti itään, kohti Pyykösjärveä, mutta selvitysalueella Alakyläntien alikulkujen pohjavedenalennuspumpatukset kuivattavat alueen länsireunaa. Alue ei sijoitu pohjavesialueelle, eikä alueella hyödynnetä pohjavettä talousvesikäytössä.

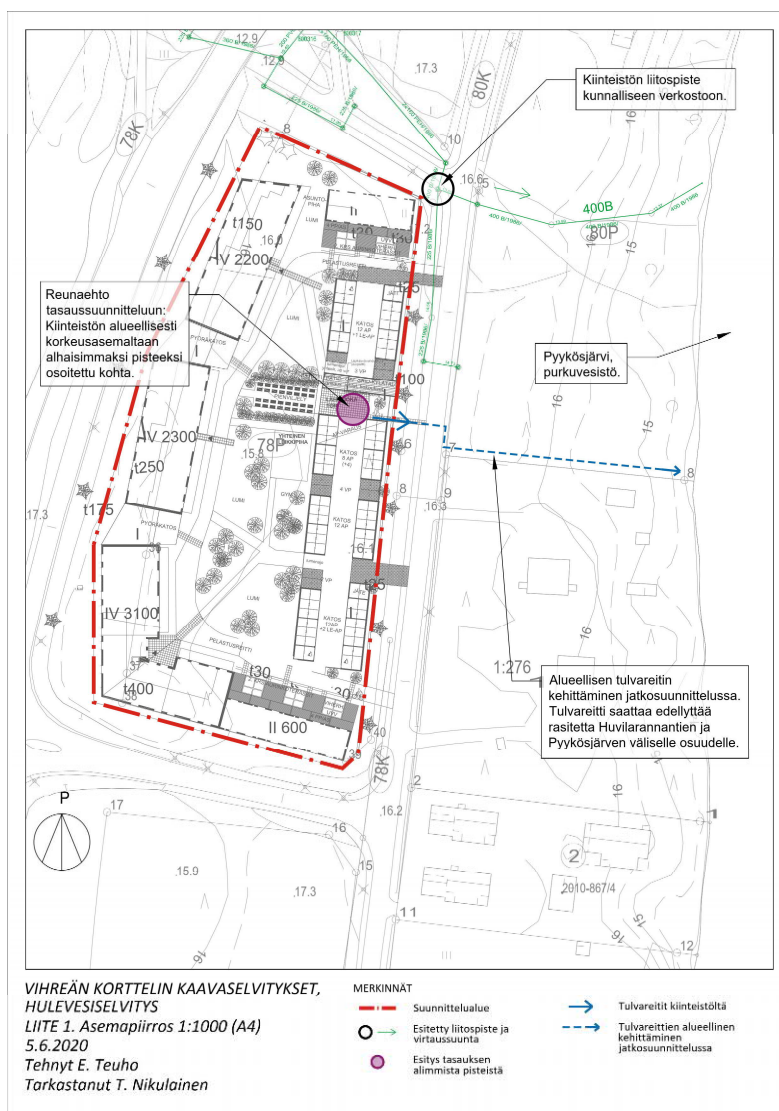
Yleisperiaatteena on, että lattiatason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan ja vähintään 0,7 m kadun pinnan yläpuolella sekä vähintään 1 m pohjavesipinnan yläpuolella siten, että perustustaso on pohjavesipinnan yläpuolella. Mikäli lattiataso jää alemmaksi, kuin 0,3 m maanpinnasta, on suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota rakenteen kosteustekniseen toimivuuteen.

Selvitysalueella esiintyvien paksujen löyhien hiekkakerrostumien painumista ja painuma- eroista johtuen suunniteltujen asuinkerrostalorakennusten runko ja alapohja perustetaan tukipaaluilla tiiviiden pohjamaakerrosten varaan. Paaluja suunnittelussa ja paalutustöissä noudatetaan Paalutusohjetta 2016 (PO 2016) RIL 254-2016 ja paalumateriaalin valmistajan ohjeita. Kevyet autokatokset ja piharakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksilla. Maanvarainen perustaminen edellyttää rakenteen painumatarkastelua. Alapohja tehdään kantavana rakenteena. Kantavan alapohjan lämmöneriste kannatetaan kantavasta rakenteesta. Mikäli alapohja betonoidaan maata vasten, alapohjan lämmöneristeen alle tehdään vähintään 0,3 m paksu kapillaarisen vedennousun katkaiseva salaojituskerros kiviaineksesta, joka täyttää julkaisun Rakennuspohtjan ja tonttialueen kuivatus RIL126-2009.

Hulevesiselvitys, 5.6.2020, Sitowise

Alueen purkuvesistö on Pyykösjärvi. Kaava-alueen pohjoinen osa purkaa Pyykösjärveen pääosin putkessa (400B). Eteläinen osa alittaa kadun kahdenrummun kautta mereen johtavalle reitille. Rakentaminen tulee muuttamaan heikkoa paikallista vedenjakajaa. Suunnittelualueen pohjoisemman osan kuivatus toimii osana yläpuolisen allikulun suunniteltua kuivatausta kohti Pyykösjärveä. Eteläisemmän osan kuivatuksen toimivuus riippuu eteläisen kadun allittavien kantakartan mukaisten rumpujen kunnosta. Valuma-alueella ei ole rakennettuja tulvareittejä. Nykyisellään alueen tulvavedet valuvat kohti sen kaakkoisnurkkaa ja Pyykösjärveä.

Uuden korttelialueen rakentaminen lisää alueen vettä läpäisemättömän pinnan määrää ja vähentää kasvillisuutta, mikä vähentää hulevesien imeytymistä maaperään ja haihtumista ilmakehään. Tällöin alueelta purkautuvan huleveden määrä kasvaa. Mitoitustilanteessa valuma-alueella muodostuva valunta tulee kolmin-kertaistumaan nykytilaan verrattuna. Määrällisen hallinnan tarve jää vähäiseksi (lyhyt purureitti ja pieni valuma-alue). Korttelialueen hulevesien hallinnassa painotetaan hulevesien laadullista hallintaa, joka kohdistuu liikennöityjen alueiden hulevesiin. Laadullisen hallinnan yhteydessä hulevesiä myös viivytetään, mutta se ei ole hallintarakenteiden mitoituksen lähtökohtana.



7 - Hulevesiselvityksen suositukset, Sitowise Oy

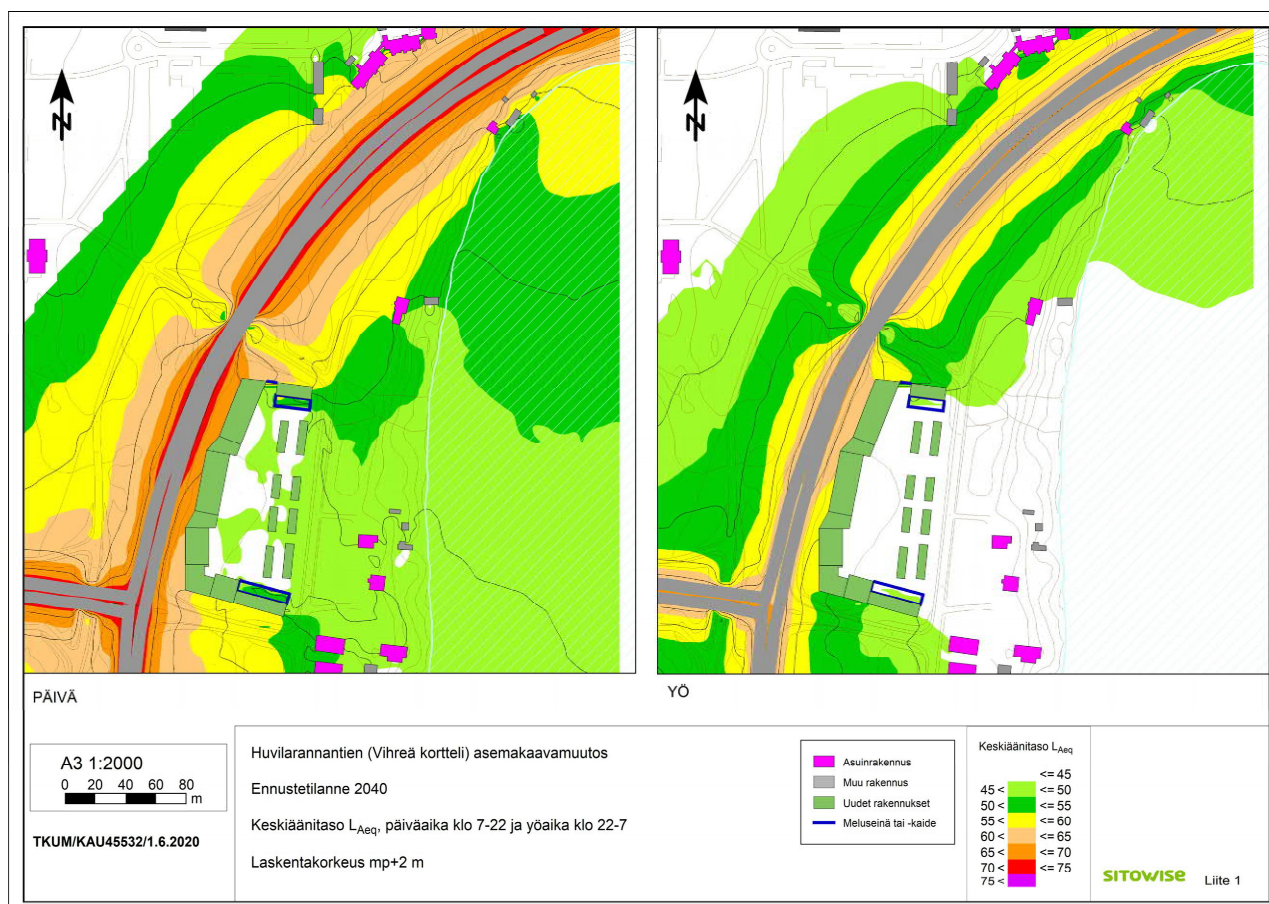
Vihreän korttelin periaatteet tukevat hulevesien hallintaa mm. käyttämällä mahdollisimman paljon viherpintoja, joiden avulla saadaan osa hulevesistä hallittua niiden syntypaikoilla.

Purkusuunta kiinteistöltä osoitetaan koilliseen, sillä siellä on olemassa olevaa hulevesiverkostoa, ja näin reitti purkuvesistöön on mahdollisimman lyhyt (75 m esitetystä liitospisteestä). Kiinteistön hulevesille suositellaan osoitettavaksi liitospiste koilliseen hulevesiviemäriin (400B), jonka vesijuoksun korkoasema on

+13.69. Tulvatilanteissa hulevedet tulee ohjata hallitusti pois tontilta ja tulvareittien tulee olla jatkuvia. Liitteessä 1 on osoitettu tasauksen korkoasemaltaan alin piste jatko-suunnittelua varten. Tulvareittien jatkuvuus purkuvesistöön kiinteistön ulkopuolella tulee varmistaa alueellisessa suunnittelussa. Rakentamisen aikana eroosio on voimakkainta ja vesistöön purkautuvien hulevesien laatu on heikkoa, kun pintamaa ja kasvillisuus on usein poistettu. Työmaalta ei tule laskea suoraan vesistöön, ojaan tai hulevesiverkostoon runsaasti kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä.

Meluselvitys, 4.6.2020, Sitowise

Melulaskennalla selvitettiin päivä- ja yöajan keskiäänitasot perustuen Linnanmaa-Kaijonharju-kaavarunkotyön yhteydessä laadittuun liikenne-ennusteeseen. Kaava-alue sijoittuu melualueelle, mistä syystä rakennusten, joissa on asuntoja tai majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä ja impulssimaisen, kapeakaistaisen tai pienitaajuisen melun keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai lepoon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä. Suunnitellulla maankäytöllä liikennemelun leviämistä Alakyläntien ja Linnanmaantien suunnalta asuinkorttelin piha-alueille ja kattoterasseille torjutaan rakennusmassoilla ja rakennusten A ja D väliin tulevalla vähintään 2 m korkealla meluseinällä. Esitetyllä rakennusmassoittelulla ja meluntorjuntarakenteilla kaava-alueen leikkiin ja oleskeluun varatuilla piha-alueilla ja kattoterasseilla alitetaan VNp 993/92 mukaiset meluntorjunnan ohjearvot. Niiltä osin kuin asuinrakennusten, tai sisämelun ohjearvojen osalta asuinrakennuksiksi rinnastettavien muiden rakennusten julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväajan keskiäänitaso, on julkisivuille tarpeen antaa kaavamääräys asetusta 796/2017 korkeammasta äänitasoerovaatimuksesta (32dB). Vaatimusmääräyksen muodostamisessa on 1-2 dB riskivaruksena huomioitu tehtyjen laskentojen lisäksi mahdollisen pikaraitiotien toteutuminen. Niillä julkisivuilla, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 53 dB, on tarpeellista antaa kaavamääräys oleskeluun tarkoitettujen parvekkeiden lasittamisesta. Yli 65 dB keskiäänitasoalueelle ei ole suositeltavaa osoittaa oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita. Mikäli yli 65 dB alueelle halutaan osoittaa parvekemaista tilaa, on parveke suositeltavaa korvata viherhuoneella, tai vaihtoehtoisesti parvekkeiden tai meluntorjunta on mitoitettava ja osoitettava rakennuslupavaiheessa.



8 - Suunnittelualan päivä- ja yömelumallinnus

Arkeologinen selvitys (tekeillä)

ROS Metsärannan huvilasta (tekeillä)

3.4 Työpakettit

Kaavahankkeessa sovelletaan Vihreän Korttelin konseptia, joka tukee Oulun kaupungin ympäristöohjelman mukaisia tavoitteita. Ympäristöohjelmassa on neljä painopistettä: kasvamme kestävästi, toimimme resurssiviisaasti, luonto on voimavaramme ja edistämme ympäristövastuullisuutta. Tavoitteena on tutkia ja soveltaa keinoja, joilla voidaan edistää hiilineutraaliutta, kestävää liikkumista, vihreää viihtyisää ympäristöä ja vaihtoehtoisia energiantuotannon muotoja.

Työpaketti 1: Vähähiilisen kerrostalon optimointi

Kaavaluonnosvaiheessa aloitetaan hiilineutraalisuuden suunnittelu. Monitavoiteoptimointi mahdollistaa kokonaisuuden hallinnan ja parhaiden yksittäisten ratkaisujen määrittämisen asuinkerrostalon hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Korttelin rakennuksien energiamalleja simuloidaan, jotta voidaan valita optimaaliset ratkaisut hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Arkkitehti- ja elinkaarikonsulttien kanssa tutkitaan eri ratkaisujen tehoa. Säästäviä menetelmiä ovat esimerkiksi betonin ja teräksen määrän vähentäminen, vaipparakenteiden optimointi ja hukkaneliöiden poisto.

Työpaketti 2: Diplomityö, Oulun yliopisto

Korttelin suunnittelussa tehdään yhteistyötä Oulun yliopiston rakennus- ja yhdyskuntatekniikan osaston kanssa. Kaavoituksen aikana käynnistetään diplomityö. Tavoitteena on tuottaa uusia ja kehittää nykyisiä rakennetyyppivaihtoehtoja asuinkerrostalon rakentamiseen hiilineutraali näkökulma huomioiden ja tuottaa rakennetyyppien hiilijalanjälki- ja kustannuslaskelma. Työ lisää tietoa sekä osaamista hiilijalanjäljen huomioimisesta asuinkerrostalon rakennesuunnittelussa

Työpaketti 3: Kestävä liikkuminen ja pysäköinti

Julkinen ja kevyt liikenne saavat tukea Vihreän Korttelin ratkaisuisissa, kuten korttelin käyttösuunnitelmassa on huomioitu ympäristöystävällinen liikkuminen, esimerkiksi polkupyöräilyn käyttöä tuetaan laadukkailla varasto- ja huoltotiloilla sekä sähköpyörän latausmahdollisuuksilla. Pysäköinnin "Vihreä" ratkaisu; Kohteen suunnittelun tavoitteena on vastata Oulun kaupungin ympäristöohjelman tavoitteisiin liikenneratkaisujen osalta

Työpaketti 4: Luonto on voimavaramme

Rakentamalla vihreästi luodaan kestävä ja kaunista ympäristöä ja elämisen ratkaisuja, joissa asukkaat ovat aktiivisessa roolissa sisällä ja pihalla. Vihreä Kortteli tekee mahdolliseksi kaupunkiviljelyn, kompostoinnin, luomutorit ja lähiruoan yhteishankinnat. Kaunista ja viihtyisää ympäristöä tavoitellaan laadukkaalla vihersuunnittelulla. Kohteessa kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja purkuun sekä pilotoidaan viherrointa.

Työpaketti 5: Uusiutuva energia - lisäarvo asukkaille

Käytön aikainen hiilijalanjälki on lopulta suurin. Vihreä Kortteli ohjaa asukkaita energian ja sähkön kokonaiskulutuksen vähentämiseen ja kannustaa ympäristöystävälliseen asumiseen. Samalla se suosii uusiutuvan energian käyttöä lämmityksessä ja jäähdytyksessä. Käytännössä tämä tarkoittaa aurinkosähkön ja maalämmön/kaukolämmön mahdollisuuksien hyödyntämistä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Rakennusteho Group Oy:n hakemuksesta 8.1.2020

Tavoitteena on suunnitella alueelle uusia asuin- ja asuinpienaloja, muuten aluetta kehitetään vihreä ja lähivirkistysalueena. Alue aloittaa Linnanmaanbulevardin varren rakentamisen ja tukee tehokkaasti joukkoliikenteen rakentamista sekä lähialueen palveluiden kehittämistä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 21.1.2020 §32

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

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

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun Luonnonsuojeluyhdistys ry

- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seurakuntayhtymä
- BusinessOulu
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys
- POF, Pohjoisen Oulun Fikset
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj

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, jonka mukana lähetettiin 13.1.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 27.1–23.2.2020. Mielipiteitä esitettiin 4 kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.-___.20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.__.20__.

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 kuuluvat seuraavat henkilöt:

Ouka/ Kaavoitus	Kari Nykänen, asemakaavapäällikkö, pj Eini Vasu, kaavoitusarkkitehti, proj.pääll. Mika Uolamo, kaavoitusarkkitehti Johanna Jylhä, maisema-arkkitehti Sirkka Moilanen, kaavoitusassistentti Jonna Koivuranta, kaavoitusarkkitehti YO
Ouka/ Kadut ja liikenne	Saija Räinen, liikenneinsinööri Marjo Honkamaa-Eskola, projekti-insinööri
Ouka/ Maa ja mittaus	Jukka Kokkinen, asuntotoimen päällikkö Simo Tuppurainen, tontti-insinööri
Ouka/ Rakennusvalvonta	Aila Asikainen, tarkastusarkkitehti Janne Rajala, kaupunginarkkitehti sij.
Ouka/ Ympäristötoimi	Riikka Hannila, ympäristötarkastaja Hannu Salmi, ympäristötarkastaja sij.
Ouka/ Oulun Vesi	Jukka Heinonen, suunnitteluinsinööri
Ouka/ Oulun Energia	Jussi Kyrö, suunnitteluinsinööri
Ouka/ Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy	Otto Honkasalo, yleissuunnittelija Jarno Liimatainen, verkkopäällikkö tied.
Pohjois-Pohjanmaan museo LUUPPI	Anita Yli-Suutala
Rakennusteho Group Oy	Matti Tarkiainen Jaakko Moilanen
Vauhtiviiva Oy	Asko Kilpeläinen Jyri Kotilainen
Sitowise Oy	Jani Karjalainen / Liikenne ja pysäköinti Anna Maaninen / Vihersuunnittelu

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

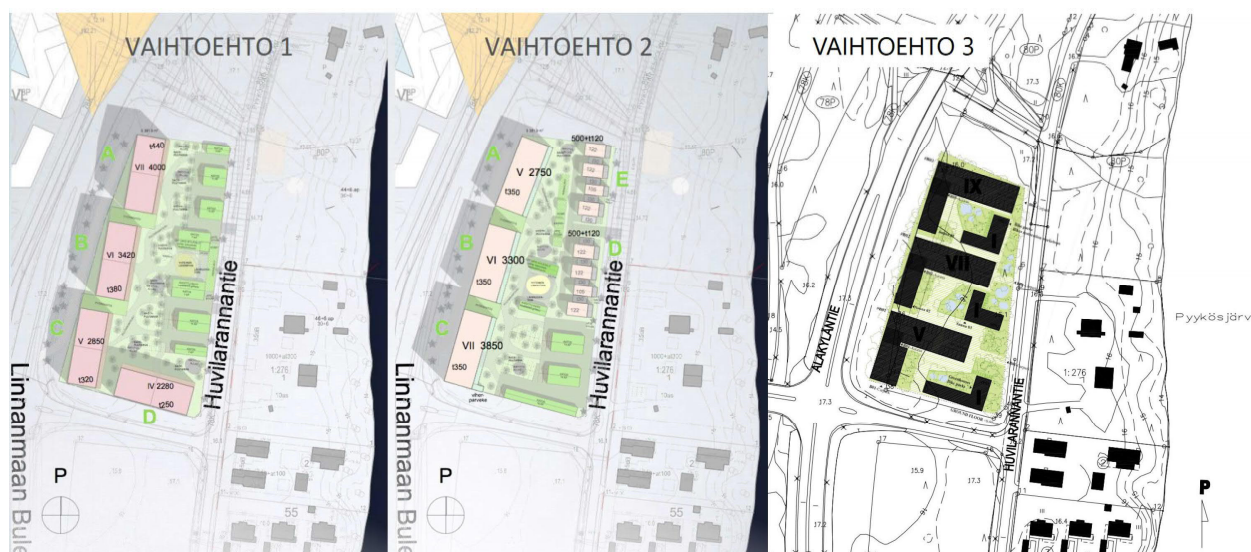
Korttelin suunnittelutyössä Oulun kaupungin ympäristöohjelman tavoitteet on nostettu suunnittelun lähtökohdaksi jo varhaisessa vaiheessa. Suunnittelualueen Vihreän Korttelin -konseptissa rakentamisen aikainen hiilijalanjälki pienenee hyödyntämällä kiertotalouden materiaaliratkaisuja, kierrättämällä rakennusjätteet tehokkaammin ja vähentämällä hukkaa koko rakennusprosessissa. Erityisen tärkeässä roolissa on myös asukkaiden viihtyvyys ja puitteet asumisen kestäville arjen valinnoille. Asumisen ilmasto- ja ympäristövaikutukset pienentyvät ja eläminen on entistä helpompaa ja houkuttelevampaa. Tavoitteita on edistetty viiden työpaketin avulla (kohta 3.4).

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Tarkoituksena on aikaansaada sopimusalueelle asemakaava, joka toteutuessaan toteuttaa Vihreän Korttelin. Vihreän Korttelin konsepti tekee mahdolliseksi asumisen ilmasto- ja ympäristövaikutusten pienentämisen ja tukee kaupungin ympäristöohjelman tavoitteita. Suunnittelualue on yksi merkittävimmistä sisäänkäynneistä Kaijonharjun keskukseen ja Linnanmaan kampukselle. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja näyttävän kokonaisuuden luomiseen. Rakennusten ja ympäristön suunnittelussa on pyritty huomioimaan alueen sijoittuminen Linnamaan bulevardin varrelle ja toisaalta Huvilarannantien pientalovaltaiseen rakennuskantaan ja ympäröivään luontoon. Alueella otetaan huomioon tehokkaan joukkoliikennereitin jatkosuunnittelu ja riittävä tilavaraus sille Linnanmaan bulevardin puolella. Huvilarannantien puolella tulee olla riittävästi tilaa pyöräbaanalle. Alueen pysäköintiratkaisujen kehittäminen tulee olemaan keskeinen osa suunnitteluratkaisua. Keskitettyjen pysäköintilaitosten kapasiteetit tulee mitoittaa kortteleiden asemakaavoituksen yhteydessä pysäköintinormien ja kaavarungon pysäköintijärjestelmän mukaisesti. Myös pysäköintinormeihin sisältyvät pyöräpysäköinnin laatuvaatimukset tulee huomioida rakennusten varasto- ja kellaritilojen suunnittelussa niin, että pyöräpysäköinti soveltuu sujuvaan arkikäyttöön mitoitusohjeistusten mukaisesti.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kortteliin 64 sijoittuvasta varsinaisesta suunnittelualueesta laadittiin useita ei ratkaisuvaihtoehtoja luonnosvaiheen valmisteluvaiheessa. Hankkeen maankäytönsuunnittelusta vastaa Vauhtiviiva Oy ja vihersuunnittelusta sekä liikennesuunnittelusta Sitowise Oy. Luonnosvaiheeseen pyydettiin myös vaihtoehtoinen ratkaisu alueelle teetetyn Europan 14-arkkitehtuurikilpailun voittajatyön Kaljaman työryhmältä. Vaihtoehdoissa pyrittiin etsimään erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja, joiden pohjalta voitiin työstää ohjausryhmän ja työpajojen sekä avoimen keskustelun kautta alueeseen sopiva vaihtoehto.



9 - Otteet luonnosvaiheen kolmesta vaihtoehdosta

VAIHTOEHTO 1



10 - Näkymäkuva Pyykösjärveltä, vaihtoehto 1

Vauhtiviiva Oy:n luomassa luonnosvaiheen vaihtoehdossa 1 kortteli muodostuu L-mallisesta kerrostalomassasta, joka sijoittuu Alakyläntietä vasten. Kerroskorkeus nousee kohti pohjoista 4:stä kerroksesta 7:ään kerrokseen. Huvilarannantietä vasten on sijoitettu autokatokset. Autokatosten ja kerrostalojen väliin muodostuu pohjois-etelä suuntainen yhteispiha. Asuinkerrosala n. 12500 k-m², 166 asuntoa.

VAIHTOEHTO 2



11 - Näkymäkuva Pyykösjärveltä, vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 Alakyläntien varteen on esitetty I-massainen kerrostalorivi. Kerrostalojen kerroskorkeus laskee kohti pohjoista seitsemännestä kerroksesta viiteen. Autopaikoitus on sijoitettu korttelialueen eteläiseen nurkkaan, Huvilarannantien yhteyteen. Huvilarannantien varteen on esitetty kaksikerroksisia kaupunkipientaloja. Pientalojen ja kerrostalojen välissä yhteispiha. Asuinkerrosala n. 10 980 k-m², 143 asuntoa.

VAIHTOEHTO 3



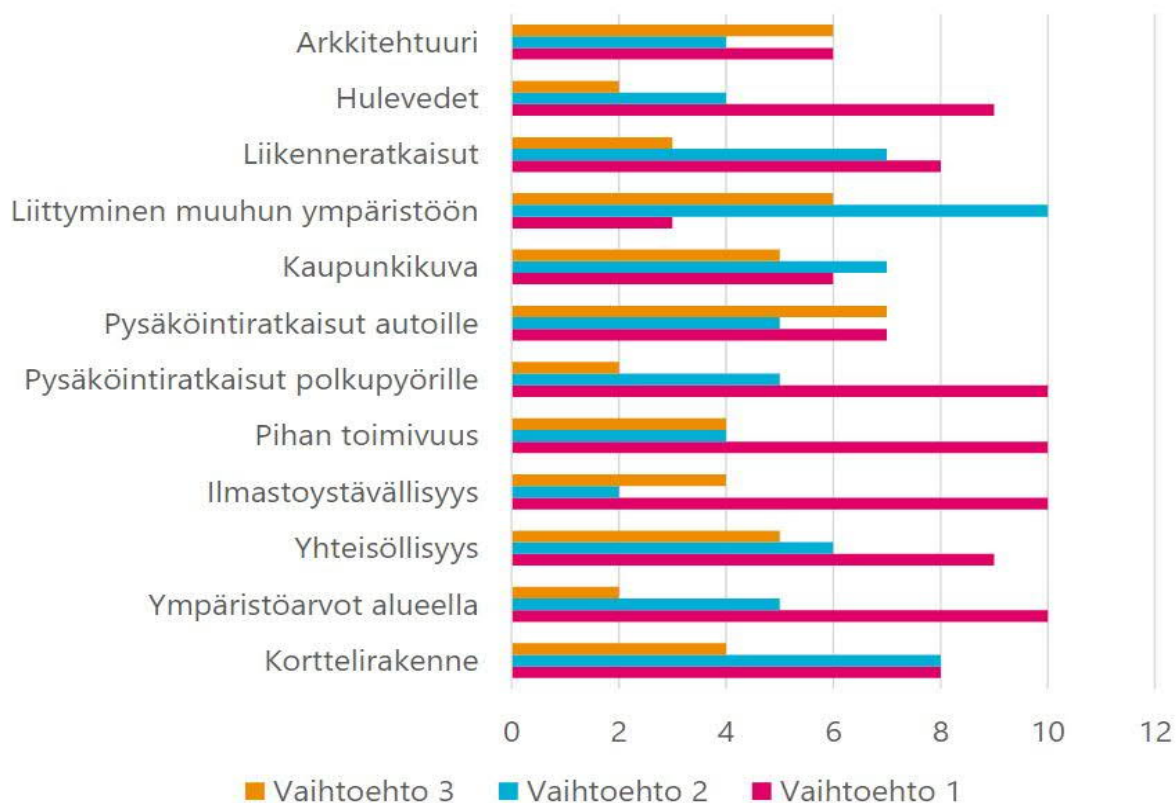
12 - Näkymäkuva Pyykösjärveltä, vaihtoehto 3

Vaihtoehto 3 on Linnanmaa-Kaijonharjun alueelle järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen espanjalaisen työryhmän, Kaljaman, ehdotus alueelle. Kortteli rakentuu kolmesta L-mallisesta kerrostalomassasta, jotka rajaavat Alakyläntietä. Kerroskorkeus nousee kohti pohjoista (6.-10.krs). Autopaikat ovat sijoitettu rakennuksien pohjakerrokseen. Huvilarannantien varteen on sijoitettu yksikerroksisia apurakennuksia. Asuinkerrosala n. 18 400 k-m² ja asuntojen määrä 222.

4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vihreä Kortteli -ideatyöpaja 19.3.2020

Vaihtoehtojen vertailun tueksi ja jatkosuunnittelua viitoittamaan järjestettiin 19.3.2020 ideatyöpaja, johon kutsuttiin eri alojen asiantuntijoita. Työpaja oli tarkoitus järjestää Ympäristötalolla, mutta COVID-19 epidemian vuoksi työpaja siirrettiin verkossa järjestettäväksi. Työpaja muodostui Teams-yhteydestä, Haravakyselystä ja sähköpostitse välitetystä materiaalista. Kaiken kaikkiaan verkkokyselyyn saatiin 28 osallistujan vastaukset. Työpajan tavoitteena oli kolmen erityyppisen vaihtoehdon kautta täsmentää projektin tavoitteita. Kolmea vaihtoehtoa analysoitiin erityyppisillä mittareilla sanallisesti ja vertaillamalla toisiinsa nähden. Lisäksi työpajaan osallistujilla oli mahdollisuus toimittaa vapaamuotoisesti materiaalia sähköpostitse, jossa esittivät oman vaihtoehdonsa tai parannusehdotuksia vaihtoehtoihin. Kaikissa vaihtoehdoissa vahvuutena pidettiin näkymiä järvelle ja rakenteen suojaavuutta Alakyläntielle päin. Pysäköinnin joustavuutta ja piha-alueiden toiminnallisuutta pidettiin hyvänä. Heikkoutena kaikissa vaihtoehdoissa nostettiin liika rakentamisen määrä ja varjostavuus sekä liiallinen autopsäköinnin määrä. Heikkoutena pidettiin myös liian vähäisiä pihatiloja, jotka eivät olleet jäsenyntyneitä.



13 - Ote vaihtoehtojen vertailusta, Harava-kysely

Kestävä kaupunki- ja yhdyskuntasuunnittelu

Päästölaskennat ja energiatarkestu tehdään merkittävässä asemakaavoissa. Kaavaselostrukseen liitetään kestävä kaupunki- ja yhdyskuntasuunnittelun osuus, joka sisältää mm. vaihtoehtotarkastelut ja niiden kokonaisenergia- ja päästötarkastelut sekä vaikutusten arvioinnin.

vaihtoehtotarkastelut, vaihtoehtojen päästölaskelmien ja kokonaisenergiatarkestelujen vaikutusten arviointi (Oulun ERA17-tiekartta), ilmasto- ja vaikutusten arviointi -selvityksen/ energialaskelma-selvityksen tulosten ja vaikutusten referointi

4.5.2 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

OAS:sta on esitetty 4 palautetta nähtävilläolon aikana.

Palaute 1, Pohjois-Pohjanmaan museo- ja tiedekeskus Luuppi, rakennettu kulttuuriympäristö ote:

Kaavamuutosalue sijoittuu Alakyläntien ja Pyykösjärven väliin, alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (17.5.2004) VL-/lähivirkistysalueeksi, jossa on yksi 1940-luvulla rakennettu, säilynyt Metsäranta -niminen kiinteistö. Se on kaavassa osoitettu vr-5 merkinnällä. Kaavamuutoksen yhteydessä on hyvä tarkistaa kiinteistön suojelustatus, päivittää sen suojelumerkintä. Muutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa, johon kaavamuutos on käynnistetty Rakennustehon Group Oy:n aloitteesta. Kaavamuutosalueen koillispuolella on yksi nykyisin yksityisessä omistuksessa huvilarakennukset, joka sijaitsevat ko. rantaja puistovyöhykkeellä, eivätkä kuulu muutosalueeseen. Museo pyytää harkitsemaan em. erillisen, puistoalueella olevan kiinteistön ottamista kaavamuutosalueeseen ja myös sen suojelustatuksen tarkistamista tässä yhteydessä.

Pohjois-Pohjanmaan museo pitää tärkeänä Alakyläntiehen rajoittuvan puistoalueen ja Linnanmaan-Kaijonharju kaavarungon (kh hyv. ohjeellisesti noudatettavaksi; 26.8.2019) mukaan osoitetun näkymien ja

viheryhteyden säilymisen Pyykösjärvelle tärkeänä sekä puistossa olevien pienimittakaavaisten rakennusten säilymistä rakennuskannassa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomauttamista Huvilarannantien asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

vr-5: Alueen osa, jolla oleva rakennus on pyrittävä säilyttämään rakennustaiteellisista, kulttuurihistoriallisista tai kaupunkikuvallisista syistä alueen pääkäyttötarkoitusta tukevassa käytössä. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt on suoritettava siten, että rakennuksen luonne säilyy. Rakennuksessa sallitaan kiinteistönhoidon kannalta tarpeellinen asunto.

Kaavoituksen vastine palautteeseen 1, Metsäranta-nimiselle kiinteistölle laaditaan rakennusosaselvitys, joka valmistuu syksyllä 2020 ja selvitys huomioidaan jatkosuunnittelussa. Kaavaluonnoksessa kiinteistölle on muodostettu tontti ja käyttötarkoitus (SR) rakennussuojelualue. Suunnittelussa on huomioitu näkyvät ja viheryhteydet Pyykösjärvelle. Kaavamuutosaluetta ei laajenneta kattamaan muutosalueen ulkopuolella sijaitsevia yksityisessä omistuksessa olevia huvilarakennuksia.

—
Palaute 2, Pohjois-Pohjanmaan museo- ja tiedekeskus Luuppi, arkeologinen kulttuuriperintö ote:

Suunnittelualueen läheisyydessä tunnetaan maakiveen vuonna 1942 tehty reliefimäinen hakkaus Kaijonharju (muinaisjäänösrekisterin mukainen kohdetunnus (1000032093). sekä todennetut taistelukaivannoiksi luokitellut maarakenteet Kaijonranta (1000015530). Nämä sijaitsevat Pyykösjärven pohjoispuolella, jälkimmäinen lähimmillään noin 150 metriä suunnittelualueesta itäkoilliseen. Muutosalueen eteläpuolella Linnanmaantien ja Syytimaanväylän välisellä alueella Alakyläntien molemmin puolin on maakuoppia laajalla alueella. Näitä kartoitettiin ja osin koekaivettiin kesällä 2019 tierakentamisen yhteydessä (kohde Alakyläntie (1000037644).

Tunnetut lähikohteet viittaavat mahdollisuuteen, että myös muutosalueella voi olla sellaisia arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvia rakenteita, jotka ovat luonteeltaan arkeologisia, mutta eivät ikänsä puolesta täytä kiinteän muinaisjäänöksen kriteereitä. Maankäytössä tämäläiset muut kulttuuriperintö kohteet tulevat huomioon otettaviksi maankäyttö- ja rakennuslain kautta (MRL 4§). Myöskään Muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamien kiinteiden muinaisjäänösten esiintymistä alueella ei voida sulkea kokonaan pois, vaikka niitä alueelta olekaan tiedossa.

Kaavamuutoksen yhteydessä tulee selvittää, onko muutosalueella huomioitavia arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvia kohteita tai rakenteita

Kaavoituksen vastine palautteeseen 2, Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen selvitys sotahistoriallisten kuoppajäänösten osalta keväällä 2020. Selvityksessä ei löytynyt mitään sellaista, joka vaikuttaisi suunnitteluun. Tunnistetut kohteet, jotka palautteessa mainitaan sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella. Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

—
Palaute 3, yksityinen henkilö, ote: Nyt esitetyt asuntorakentaminen on osoitettu osaltaan yleiskaava-merkinnän VL = lähivirkistys alueella. Tämä kaava merkintä täysin pois sulkee mahdollisuuden asemakaavoittaa tälle alueelle asuntorakentamista. Kaupunkia rakennetaan yleiskaavaa noudattaen.

Kaavoituksen vastine palautteeseen 3:

Palaute ei anna aiheutta muuttoa suunnittelun lähtökohtia, jotka ovat yleiskaavan mukaisia. Linnanmaan Vihreän korttelin asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava. Yleiskaavan kaavakartalla 1 alue on kaupunkikehittämisyöhykettä 2, kaupunkikäytävät, jota kehitetään yleiskaavan mukaisesti toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vihreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Yleiskaavan kaavakartalla 2 asemakaavamuutoksen suunnittelualue on alueiden pääkäyttötarkoituserkinnöiltään pientalovaltaista asuinalueutta AP, että virkistysaluetta V. Suunnittelualueen reunassa kulkee myös oranssi katkoviiva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivis-

tää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Linjaus on ohjeellinen ja tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Yleiskaavalla ja asemakaavalla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti eri tehtävät eikä yleiskaavaa siten voi tulkita kuten asemakaavaa. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitteluväline ja siinä osoitetut alueiden pääkäyttötarkoitukset ja niiden väliset rajaukset ovat yleispiirteisiä. Yleiskaava on ohjeena asemakaavoja laadittaessa ja vasta asemakaavassa maankäytön yksityiskohdat ratkaistaan tarkasti.

Alueelle on yleiskaavan hyväksymisen jälkeen laadittu myös mm. Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko tarkentamaan yleiskaavaa, maankäytön sekä tehokkaan joukkoliikenteen linjauksen osalta. Kaavarunko on myös ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Suunnittelu on edennyt yleiskaavan mukaisesti.

—

Palaute 4, Elisa Oyj, ote: Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikenne rakenteita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia sen riittävästä suojauksesta.

Mikäli niitä joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirrot.

Kaavoituksen vastine palautteeseen 4: Huomioidaan jatkosuunnittelussa.

4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävillöön jälkeen tehdyt muutokset

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 21.1.2020 § 32

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

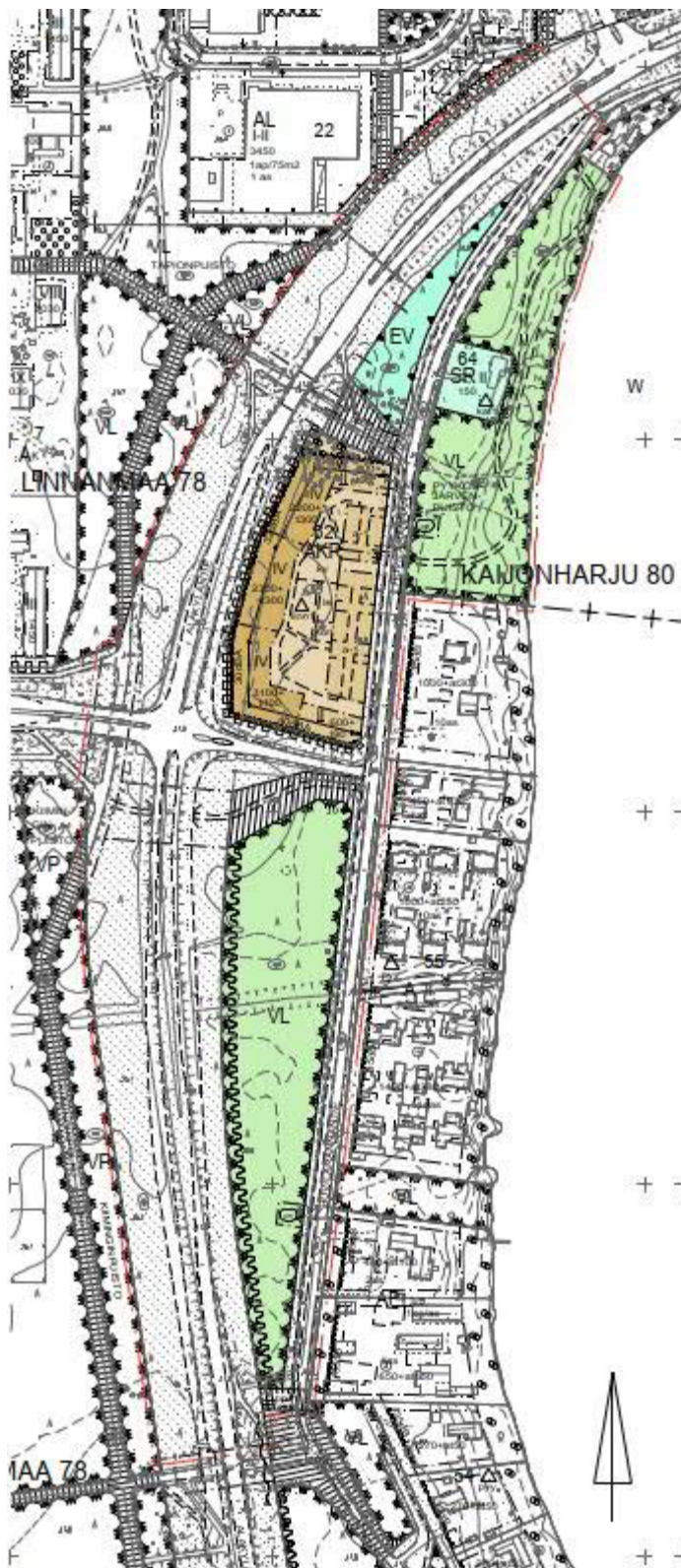
Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalue kattaa kokonaisuudessaan n. 10ha alueen. Kaavamuutosalueen keskellä, Alakyläntien ja Huvilarannantien väliin jäävälle alueelle muodostetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR, kortteli 62) ja Pyykösjärven rannalla sijaitsevan huvilarakennuksen yhteyteen muodostetaan rakennussuojelualueeksi osoitettu kortteli (SR, kortteli 64). Huvilarannantien ja Pyykösjärven väliin jäävä alue viheralue osoitetaan kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) Alueelle esitetään ohjeellisena veneiden säilytyspaikka (lv). Lisäksi lähivirkistysalueen eteläosan läpi esitetään tulvareittiä, jolla hallitaan korttelin 62 sekä lähiympäristön tulvavesiä (tr). Pohjoisessa Huvilarannantien ja Alakyläntien väliin jäävä viheralue osoitetaan suojaviheralueeksi (EV). Huvilarannantien eteläpuolen viheralue on lähivirkistysaluetta (VL) ja sen läpi on kaavassa esitetty Alakyläntien ali alikulun paikka Huvilarannan tieltä Kiiminginpolulle.

Kortteli 62 muodostuu Alakyläntien varrelle sijoitetuista neljäkerroksisista asuinkerrostaloista ja korttelialueen etelä- pohjoisosissa sijaitsevista kaksikerroksista pientaloista, jotka tulee toteuttaa yhtenäisenä korttelia kiertävänä massana. Korttelirakenteelle on esitetty Alakyläntien melulta suojaavaa äänitasoero vaatimus (30dB) ja osuudelle, joka ylittää laskennallisesti 55dB melutason on osoitettu 32dB äänitasoero vaatimus. Huvilarannan tien varteen on esitetty tilavaraus autopaikoitukselle (a-1) ja korttelin yhteiskäyttöiselle talousrakennukselle (t). Talousrakennus on esitetty velvoittavalla merkinnällä tontin Huvilarannantien puoleiseen reunaan kiinni. Korttelin pohjoisosassa, pohjoisen alikulun yhteydessä sijaitsevalle viheralueelle on esitetty suojeltavien puiden alue. Pihalle on sijoitettu ohjeellisena toimintoja kaupunkiviljelyyn (kv), leikkialueeksi (le) sekä kuntoiluun (kun). Korttelin kaavaoikeudellinen rakennusoikeus on 9750 k-m², josta talousrakennuksille osoitettua rakennusoikeutta 1150 k-m². Kaiken kaikkiaan kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 9900 k-m².



14 - Asemakaavaluonnos

5.1.1 Mitoitus

Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä 113 asuntoa noin 175 asukkaalle. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 8600 k-m² sekä SR-korttelissa sijaitsevaa huvilarakennusta 150. Kerrostaloasunnon kokona 75 k-m² ja asukasmääränä 1,5 henkilöä/asunto ja rivitaloissa asunnon kokona 90 k-m² ja asukasmääränä 1,9 henkilöä/asunto. Viitesuunnitelmassa alueelle on suunniteltu 160 asuntoa noin 240 asukkaalle.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl	k-m2
AK (AKR)	101	75	1,5	151		7600
AR (AKR)	11	90	1,9	20	1	1000
SR	1	150	4	4	1	150
yhteensä	113			175		8750

5.1.2 Asemakaavaratkaisun valinta



15 - Ilmakuva korttelista 62, Vauhtiviiva Oy

Kaavaluonnoksessa Alakyläntien ja Huvilarannantien väliin muodostuvalle alueelle suunnitellaan uusia asuin- ja asuinpienaloja, muuten aluetta kehitetään viher- ja lähivirkistysalueena. Alue kytkeytyy alikulun kautta Kaijoharjun keskukseen. Alue aloittaa Linnanmaanbulevardin varren rakentamisen ja tukee tehokkaan joukkoliikenteen rakentamista sekä lähialueen palveluiden kehittymistä.

Varsinaisena suunnitteluna olevaan kortteliin 62 muodostuu Alakyläntien varressa olevista 4-kerroksisista asuin- ja asuinpienaloista korttelille selkämuuri, joka kätkee sisäänsä toiminnallisen koko korttelia palvelevan yhteispihan. Yhteispihalle esitetään monipuolisesti toimintoja. Tontin etelä- ja pohjoispätyihin esitetään kaksikerroksiset pienalot. Huvilarannantien varteen on sijoitettu keskittetyt pysäköintikatokset. Alueelle on kaksi ajoneuvoliittymää, joista pohjoinen sekaliittymä. Alueen eteläpuolelle on osoitettu kevyelle liikenteelle rauhoitettu väylä Huvilarannantielle. Korttelia toteutetaan Vihreän korttelin konseptin ja Oulun ympäristöohjelman 2026 mukaisesti.

5.2 Kaavamerkinnot ja määräykset

linn1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMÄÄRÄYKSET

Asuinrakennusten alin kerros ei saa olla umpinainen pihalle eikä kadulle. Maantasokerroksessa saa olla harraste-, varasto- ja kokoontumistiloja tai asuntoja. Asuinrakennusten on oltava päämuodoltaan kappalemaisina ja keskenään yhtenäisiä. Asuinrakennuksissa, piharakennuksissa, autokatoksissa ja muissa piharakenteissa on yhtenäinen materiaailimaailma. Rakennuksilla on voimakkaat värit, materiaalin tuntu ja tekstuuri. Alueen puustoa ja kuntaa tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa. Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa. Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10% kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa. Rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä yhteistiloja rakennuksen sisälle kerroskorkeuden ja rakennusalan puitteissa sekä pihaan yhteistiloille osoitetulle alueelle.

ASUINRAKENNUKSET

Pääjulkisivunmateriaalin tulee olla puuta tai paikallaan tiilestä muurattu. Asuinrakennukset tulee olla värikkäitä, punaisen, ruskean sävyä. Tiiltä käytettäessä tiililimityksiä tulee käyttää monipuolisesti. Alakyläntielle päin maantasokerroksessa tulee olla aukotusta ja viherseinä. Rakennusten katotomuodon tulee olla korttelissa yhtenäinen. Rakennuksissa tulee olla poikittaisharjakatto. Tekniset tilat ja niiden osat tulee sijoittaa vesikatton alle. Mahdollisten aurinkopaneelien tulee olla osa korttelin arkkitehtuuria.

PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- Kerrostaloissa 1 ap / 210kem²
- Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 1ap/asunto.
- Toimistoissa 1 ap / 100kem² ja
- Liiketiloissa 1 ap / 75kem².

Kerrostaloasunnoilla, palveluasunnoilla ja yhtiömuotoisesti rakennettavilla pientaloilla ja rivitaloilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti. Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Autokatoosiin on toteutettava viherkattoina 50% kattopinta-alasta ja aurinkopaneelit 50% kattopinta-alasta. Erytishuomiota on kiinnitettävä Huvilarannantien puolen julkisivun miellyttävyyteen ohikulkijan näkökulmasta.

PYÖRÄPAIKAT

Pyöräpaikkoja on varattava kerrostaloissa 1 pp / 30 kem², toimistoissa 1 pp / 50 kem² ja liiketiloissa 1 pp / 40 kem². Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 3pp/as. Pyöräpaikoista vähintään 50 % osoitetaan lukittavaan sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on run-

2-1		Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
34		Lähiavikistysalue.
68		Suojaviheralue.
72		Rakennusuojelualue.
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 alusten välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alusten välinen raja.
91-1	78	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	LINN	Kaupunginosan nimi.
93	62	Korttelin numero.
95	HUVILARANNANTIE	Kadun, tien, kataukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	150	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
96-1	2400+1300	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan nelio metreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan nelio metreissä.
100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalustun.
112	II	Alleivivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
117-101		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-1		Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina.
126-1		Rakennusallalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
132-6		Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla rakennusten äänitasoeroarvo on 32 dB(A).
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävä puustoa.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
141-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
156-1		Kadun alitus.
159-1		Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-1		Meluvalli.
160-2		Melusuojarakenne.
174-1		Muuntajan vaara-alue.
190-40		Tulvareitti. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
190-121		Ohjeellinen kaupunkiviihdytelylle varattu alueen osa.
190-122		Ohjeellinen kuntoilualueeksi varattu alueen osa.
190-123		Ohjeellinen veneiden säilytykseen varattu alueen osa.

kolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä / alkavaa 1000asuinkerrosneliötä kohti.

200-286 kai1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- Kerrostaloissa 1 ap / 210kem²
- Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 1ap/asunto.
- Toimistoissa 1 ap / 100kem² ja
- Liiketoimistoissa 1 ap / 75kem².

Kerrostaloasunnoilla, palveluasunnoilla ja yhtiömuotoisesti rakennettavilla pientaloilla ja rivitaloilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti. Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja.

PYÖRÄPAIKAT

Pyöräpaikkoja on varattava kerrostaloissa 1 pp / 30 kem², toimistoissa 1 pp / 50 kem² ja liiketoimistoissa 1 pp / 40 kem². Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 3pp/as. Pyöräpaikoista vähintään 50 % osoitetaan lukittavaan sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä / alkavaa 1000 asuinkerrosneliötä kohti.

HULEVEDET

Alueella syntyvät hulevedet on imeytettävä maaperään.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteeksi tai selostus korttelisuunnitelmien / viitesuunnitelmien arkistoinnista, jos eivät mahdu liitteiksi

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen toteuttamisen aikatauluarvio. Alue toteutetaan vaiheittain ...

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Rakentamisen ohjausryhmä, jos on perustettu...

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Eini Vasu
kaavoitusarkkitehti
Jonna Koivuranta
Kaavoitusarkkitehti sij.

LIITE 1.

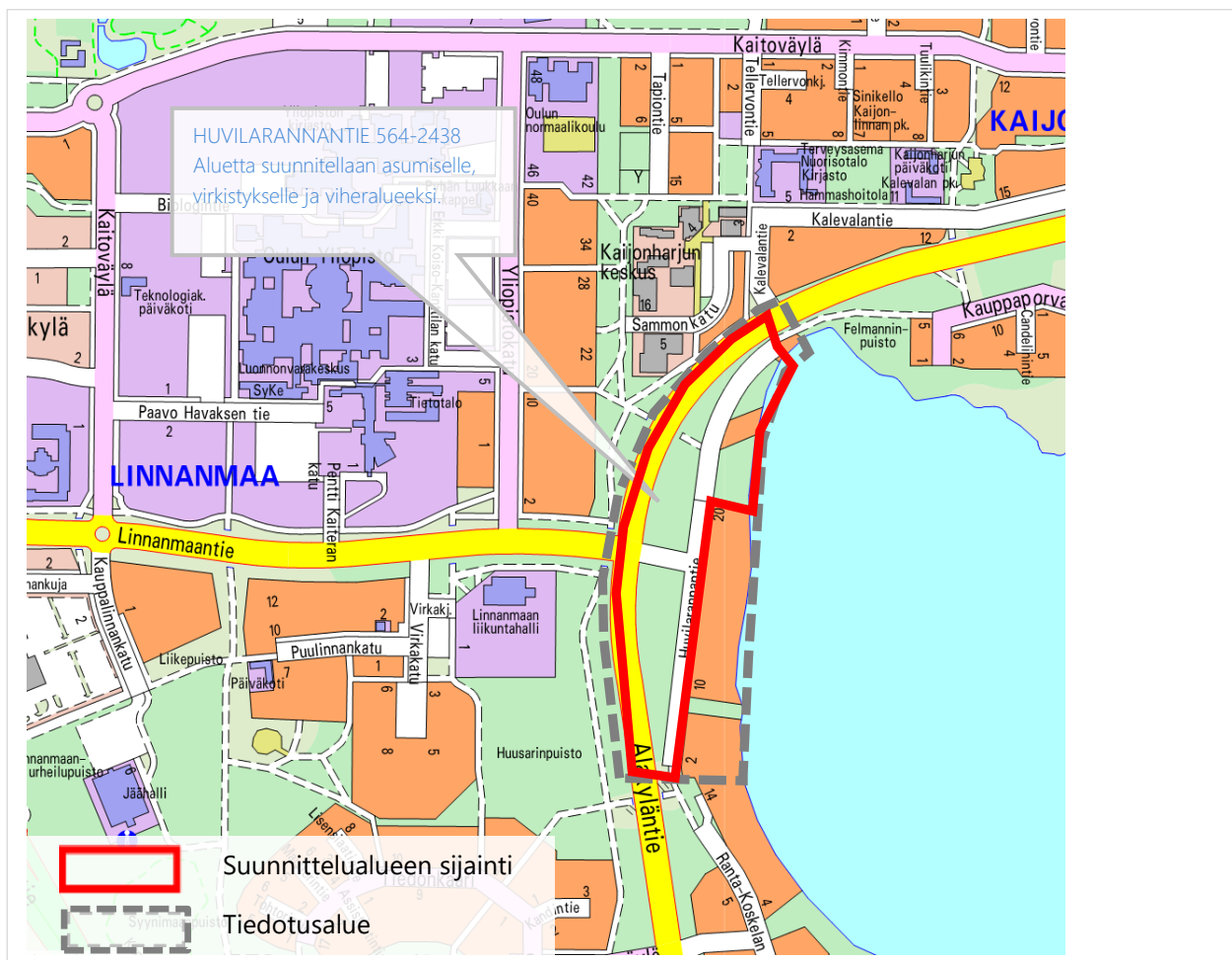
Asemakaavan seurantalomake

HUVILARANNANTIEN 564-2438 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TIEDOKSI OSALLISILLE

Alueellanne on tullut vireille asemakaavan muuttaminen. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita. Asemakaavahankkeessa suunnittelualueelle suunnitellaan virkistysaluetta ja täydennysrakentamista asumiselle sekä tehokkaan joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn reittejä. Tavoitteena on, että kaavamutoksien valmisteluaineisto on nähtävillä elo-syyskuussa 2020. Kaavaehdotus olisi tavoitteena tulla nähtävillä alkuvuodesta 2021. Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan oli mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana 27.01.2020- 23.02.2020. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Hanketta voit seurata osoitteessa: www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet
Hankkeisiin liittyvät kartat ja selostukset löytyvät jatkossa kaavatunnuksella 564-2438

SUUNNITTELUALUE JA SEN NYKYTILA

Suunnittelualue on rajattuna etusivulla olevaan karttaan. Asemakaavan muutosalueen koko on yhteensä noin 10ha. Suunnittelualue sijaitsevat Linnanmaan ja Kaijonharjun kaupunginosissa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Alakyläntiehen, idässä Pyykösjärveen ja Huvilarannantiehen, etelässä Ranta-Koskelantieltä tulevaan Huvilapolkuun.

MAANOMISTUS

Huvilarannantien asemakaavan muutosalue (564-2438) on Oulun kaupungin omistama.

NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Huvilarannantien asemakaavan muutosalue on Alakyläntien ja Pyykösjärven väliin sekä Alakyläntien ja Huvilarannantien väliin sijoittuva lähivirkistysalue, jolla sijaitsee yksi Oulun kaupungin omistama Metsäranta-niminen 1940-luvulla rakennettu huvila, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Huvilaa on 1970-luvulla laajennettu ja rannassa on verstarakennus. Suunnittelualueita halkoo vilkkaan pyöräliikenteen käytössä oleva Huvilarannantie ja Pyykösjärvenpolku, jolta on jalankulun ja pyöräilyn alikulku Alakyläntien ali. Suunnittelualueen ulkopuolella välittömässä läheisyydessä pohjoispuolen puistossa sijaitsee 1930-luvun lopulta oleva lomarakennuksena käytetty pieni pihapiiri. Eteläosassa suunnittelualueita rajaa Huvilarannantien itäpuolella Pyykösjärven rannassa asuinpienalojen korttelialue.

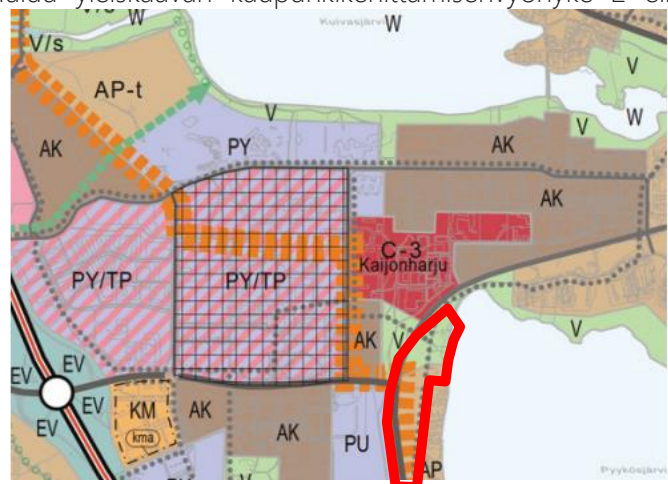
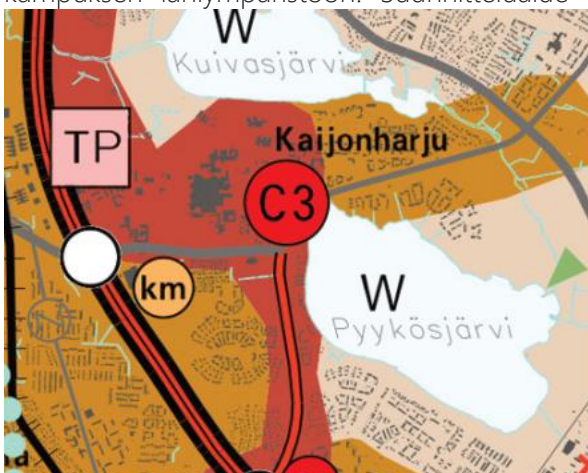
TAUSTALLA VAIKUTTAVAT SUUNNITELMAT JA KAAVAT

OULUN KAUPUNKISTRATEGIA 2026

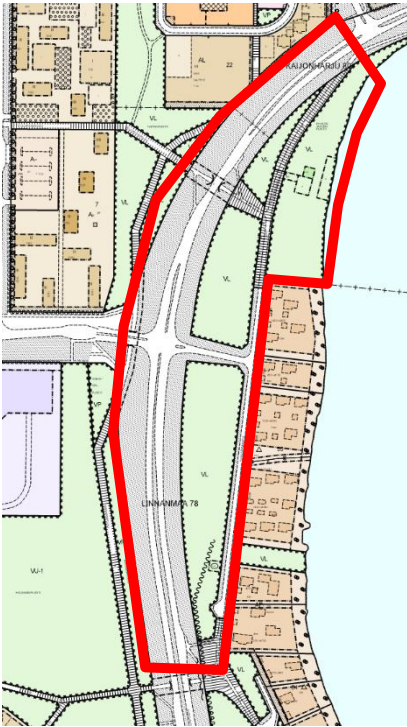
Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on kehittää kaupunkia kestävästi ja vastuullisesti. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ympäristöystävällisen liikkumisen edistäminen ovat keskeisessä asemassa kaupungin tavoitteessa olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2040 mennessä. Oulu kasvaa ja kansainvälistyy, samalla mahdollistaen ihmisten kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan. Luonto ja alueen historia ovat jatkossakin vetovoimatekijöitämme.

UUDEN OULUN YLEISKAAVA

Kaijonharjun suuraluetta kehitetään osana kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävää. Kaijonharjun suuralueella Linnanmaa on merkittävä täydennysrakentamisen alue, jossa täydennysrakentaminen painottuu kampuksen lähiympäristöön. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan kaupunkikehittämisen vyöhyke 2 eli



kaupunkikäytävään. Tätä vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisena kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Erityistä huomiota kiinnitetään kaupunkikuvan korkeaan laatuun, katutasen elävyyteen, eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen, viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja toimivuuteen. Yleiskaavakartta 2:ssa Pyykösjärven ranta on merkitty virkistysalueeksi (V) ja suunnittelualueen eteläosa on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP), kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää, kulkee suunnittelualueen länsireunassa Alakyläntietä pitkin.

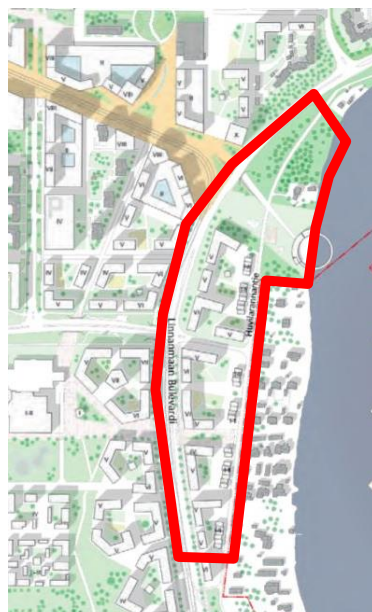


VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja alueella on voimassa 17.5.2004 hyväksytty asemakaava 564-1748. Pohjoisosassa Alakyläntien katualueen ja Pyykösjärven väli on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonka halkaisee Huvilarannantien päästä lähtevä Pyykösjärvenpolku. Pyykösjärven rannassa, Pyykösjärvenpuiston lähivirkistysalueella sijaitsee Metsäranta-niminen 1940-luvulla rakennettu. Huvila on kaavassa merkitty säilytettäväksi (vr-5). Asemakaavaan on merkitty huvilalle huoltoajoyhteys Huvilatie päästä lähtevää Pyykösjärvenpolkua pitkin (pp/h) ja Pyykösjärvenpuistoon lähivirkistysalueelle ajoyhteys (ajo), pysäköintialue (p) ja veneiden säilytys alue (lv). Huvilalta Pyykösjärvenpolku jatkuu jalankululle ja polkupyöräilylle (pp) varattuna katuna pohjoiseen liittyen suunnittelualueen ulkopuolella Kauppaporvarantielle. Pyykösjärvenpolulta on alikulku Alakyläntien ali Tellervonpolulle. Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu on Alakyläntien katualue ja Huvilarannantien katualue sekä niiden välissä oleva lähivirkistysalue (VL).

MUUT ALUEESEEN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

LINNANMAA-KAIJONHARJUN KAAVARUNKO 564-2360



Kaavarunko on hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.8.2019 ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa suunnittelualueen länsireunassa kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti, jonka Alakyläntiellä kulkeva osuus on nimetty Linnanmaanbulevardiksi. Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu kerrostalorakentamiselle (AKL, AK-4, AK-5). Suunnittelualueen pohjoisosassa on osoitettu viheralueeksi. Pyykösjärven rannalta keskukseen on osoitettu tärkeä viheryhteys kohti keskustaa, joka jatkuu pohjoiseiseen Tapionpuistoa pitkin. Kaupunginosien keskustoiminnot (c) on

osoitettu suunnittelualueen ulkopuolelle luoteiskulmaan.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueutta kaupunginhallituksen 26.8.2019 hyväksymän Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon 564-2360 pohjalta. Tavoitteena on kehittää ja yhdistää Pyykösjärven rannan virkistysaluetta Kaijonharjun keskuksen toimintoihin sekä täydennysrakentaa Alakyläntien ja Huvilarannantien välinen risteysalueen kulma. Alakyläntien ja Huvilarannantien välinen eteläosa jää viheralueeksi, jolla on melurakenteita ja uusi kävelyn ja pyöräilyn alikulkuyhteys Linnanmaantien eteläpuolella. Tavoitteena on muodostaa alueelle sujuvat ja turvalliset kävelyn, pyöräilyn ja tehokkaan joukkoliikenteen reitit ja kehittää Huvilarannantiestä pyöräkatu, joka on osa baanaverkostoa. Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on alueen vaiheittaisen toteutumisen mahdollistaminen.

ALOITE JA SOPIMUSMENETTELYT

Kaavamuutos on käynnistetty Rakennusteho Group Oy:n aloitteesta. Laaditaan yhteistoiminta- ja toteuttamissopimukset.

SUUNNITTELUTYÖN ORGANISOINTI

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asemakaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm., yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista, maa ja mittauksesta, ympäristötoimesta sekä rakennusvalvonnasta. Asemakaavan muutoksen hakijat ovat palkanneet konsultin laatimaan korttelin viitesuunnitelmia.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Suunnittelualueutta koskien laaditaan selvitykset rakennettavuus- ja sulfaattiselvitykset rakentamattomilta alueilta. Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan muut tarvittavat selvitykset.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- rakennettuun ympäristöön, puistoihin ja hulevesien hallintaan
- joukkoliikenteeseen, liikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyn (sujuvuus ja pysäköinti)
- luontoon ja luonnonympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, terveyteen ja turvallisuuteen
- talouteen (kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset)
- ilmastovaikutukset

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

KETKÄ OVAT OSALLISIA SUUNNITTELUHANKKEESSA?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seurakuntayhtymä
- BusinessOulu
- Konsernipalvelut/yhteisötoiminta
- Kajonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oy

MISSÄ KAAVA-ASIAKIRJOIHIN VOI TUTUSTUA?

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

Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille valmistelun käynnistymisestä ilmoitetaan kirjeellä. Kaavaprosessin edetessä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset kaupungin verkkosivuilla.

Suunnitteluaineistot tulevat esille <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet> verkkosivulle hankkeen edetessä. Löydätte jatkossa hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2438**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta. Tarvittaessa voi pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

MITEN VOIN ANTAA PALAUTETTA SUUNNITELMISTA?

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. Kaavatunnus tulee laittaa palautteen yhteyteen. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

MITEN KAAVATYÖ ETENEE?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille talvella 2020 Rakennusteho Group Oy:n aloitteesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään **nähtävillä 4 viikon ajan**, jonka aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään **nähtävillä 4 viikon ajan elo-syyskuussa 2020**. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen lähetetään kirje OAS:sta mielipiteen jättäneille sekä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että ehdotus **valmistuisi alkuvuodesta 2021, jolloin kaavaehdotukset asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi**.

Nähtävillä olosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävillä olosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävillä olo aikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

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

LISÄTIETOJA SUUNNITTELIJOILTA:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Eini Vasu | puh. 044 7032402 | eini.vasu(at)ouka.fi

kaavoitusarkkitehti Jonna Koivuranta | puh. 040 661 6330 | jonna.koivuranta(at)ouka.fi

kaavoitusassistentti Sirkka Moilanen | puh. 044 703 2431 | sirkka.moilanen(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu



RAKENNUSOIKEUS
 TALO A 4 krs = 2250 + t150 kem2
 TALO B 4 krs = 2150 + t250 kem2
 TALO C/1 4 krs = 3050 + t400 kem2
 TALO C/2 2 krs = 600 + t90 kem2
 TALO D 2 krs = 400 + t60kem2
 Talousrakennukset t150kem2
 Pyöräkatokset t350kem2

=8450 as-kem2 + t1450 kem2
 YHT. 9 900 kem2

AUTOPAIKKAVAATIMUS
Normi
 kerrostalot 7450/210 = 35 ap,
 joista 3 LE-ap
 rivitalot 1 ap/as= 10 ap
 Vierasmaikat 9 vp
 yht. 54 ap

Suunnitelmassa
varaus 6 lisäpaikalle:
 Kerrostalot 35+6=41 ap,
 joista 3 LE-ap
 Rivitalot 1 ap/as = 10 ap
 Vierasmaikat 9 vp
 Yhteensä 60 ap

Vierasmaikat

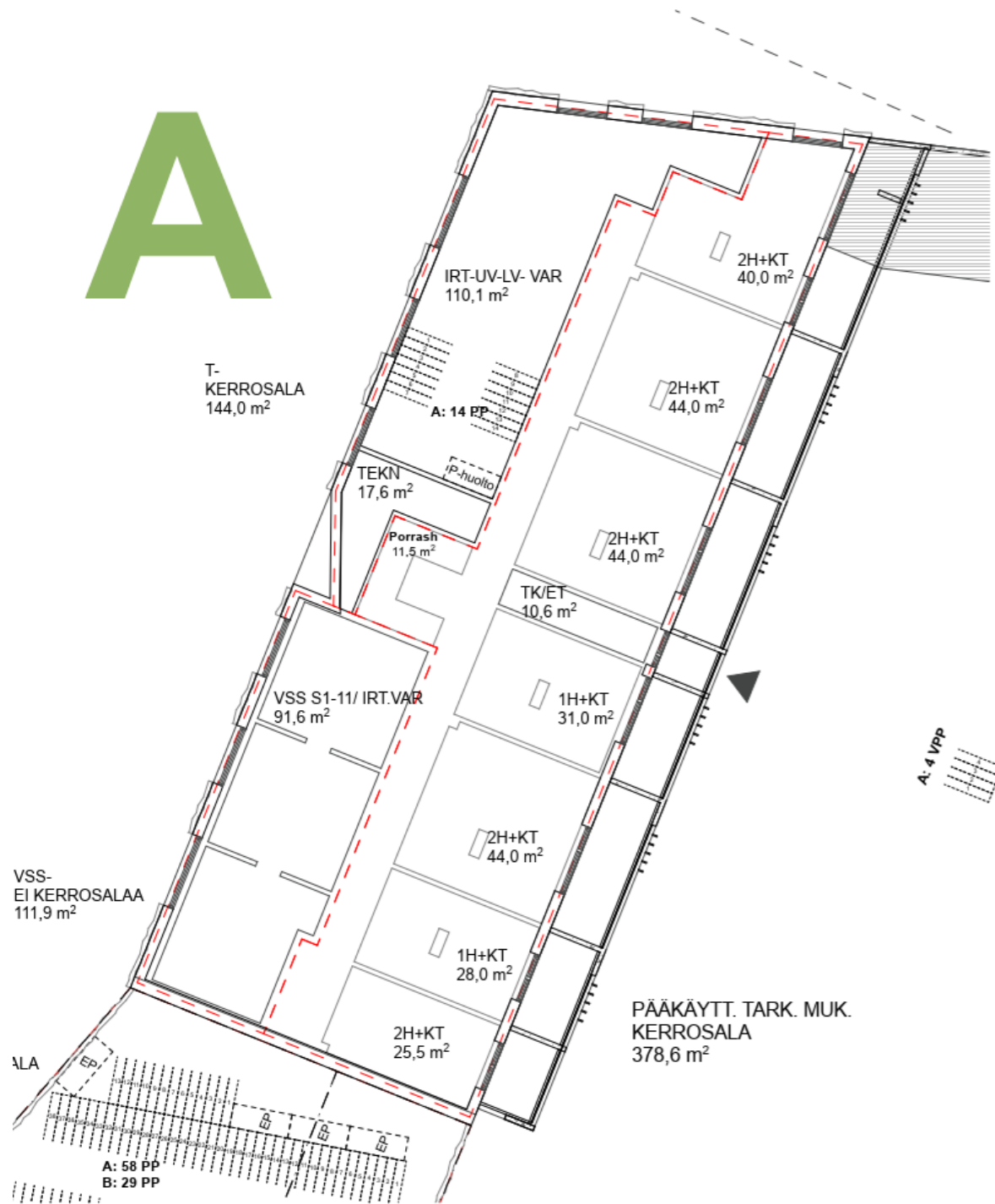
Vihreä kortteli Käytetty rakennusoikeus			
Vyöhykkeen numero	RAKENNUS	Vyöhykkeen nimi	Pinta-ala
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK A	KERROSALA	378,57
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK A	KERROSALA	627,56
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK A	KERROSALA	627,56
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK A	KERROSALA	627,56
			2 261,22 m²
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK B	KERROSALA	368,13
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK B	KERROSALA	596,29
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK B	KERROSALA	596,29
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK B	KERROSALA	596,29
			2 157,00 m²
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK C/1	KERROSALA	414,04
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK C/1	KERROSALA	884,74
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK C/1	KERROSALA	884,74
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK C/1	KERROSALA	884,74
			3 068,26 m²
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK C/2	KERROSALA	263,19
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK C/2	KERROSALA	281,62
			544,81 m²
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK D	KERROSALA	175,39
PÄÄKÄYTT. TARK. MIUK.	RAK D	KERROSALA	189,54
			364,93 m²
T.	PIHARAK	KERROSALA	22,54
T.	PIHARAK	KERROSALA	22,54
T.	PIHARAK	KERROSALA	55,71
			100,79 m²
T.	PYÖRÄKATOS	KERROSALA	172,43
T.	PYÖRÄKATOS	KERROSALA	172,43
			344,86 m²
T.	RAK A	KERROSALA	144,01
			144,01 m²
T.	RAK B	KERROSALA	235,12
			235,12 m²
T.	RAK C/1	KERROSALA	355,65
			355,65 m²
T.	RAK C/2	KERROSALA	26,88
T.	RAK C/2	KERROSALA	26,88
T.	RAK C/2	KERROSALA	26,88
			80,64 m²
T.	RAK D	KERROSALA	26,88
T.	RAK D	KERROSALA	26,88
			53,76 m²
			9 711,05 m²

Kaupunginosa/kylä #Kaupunginosa/kylä	Kortteli/tila #Kortteli/tila	Tontti/Rn:o #Tontti/Rn:o	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten
Rakennustoimenpide Uudisrakennus			Juoks. nro 2/118
Rakennuskohteen nimi ja osoite Vihreä kortteli Huvilarannantie . Oulu			Piirustuksen sisältö Käyttösuunnitelma 1:100 0, 1:2
Suunnittelutoimiston tiedot VAUHTIVIIVA OY, ARKKITEHTITOIMISTO Kirkkokatu 20 A 20 p. 08 570 0030 90100 OULU s. etunimi.sukunimi@vauhtiviiva.fi			
Piirtäjä ak	Suunnittelija Asko Kilpeläinen	Työnumero	Tiedoston sijainti: /Volumes/Työt asiakaskohtaisesti-1/Oulun Rakennusteho/Huvilarannantie/IFC/Vihreä kortteli, maasamall
Päiväys 31.5.2020	Vastuullinen suunnittelija Asko Kilpeläinen		Suunnitteluala ja piirustusnumero Muutos 02-00

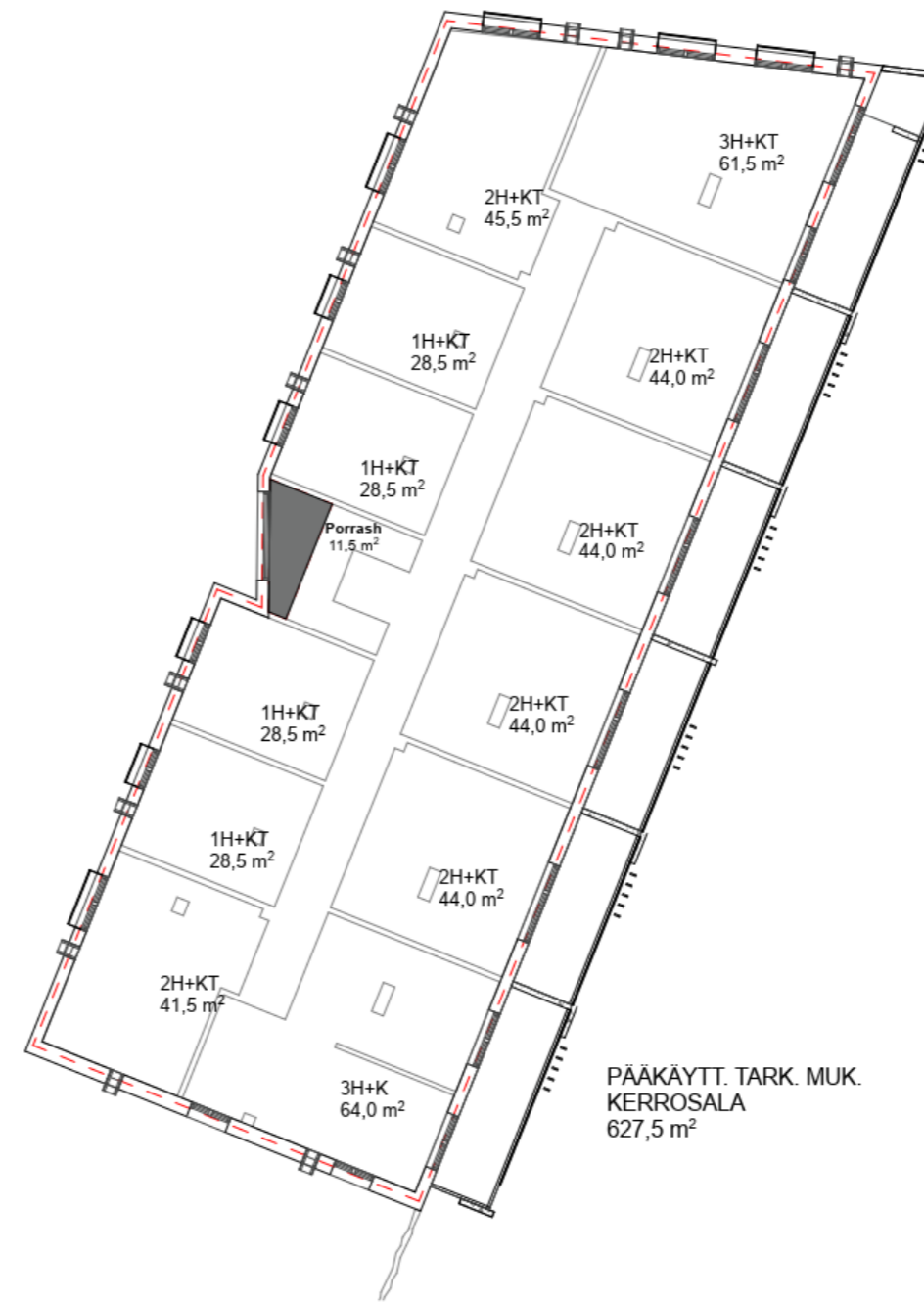




A



1. kerros



peruskerros

RAK A 43 as., joista 1-2h+k 40 kpl, 3h+k 6 kpl
Irtaimistovarastot (lämmin)
 1h-2h+k 2,0 m²/as ; 3h+k... 3,0 m²/as
 Yht. 36x2+6x3= 90 m². -> tilantarve 90x1,25=n. 113 m²
Ulkoiluvälinevarastot
 1-2h+k 1,5 m²/as ; 3h+k... 2,0 m²/as
 Yht. 36x1,5+6x2=66 m²
Lastenvaunut ja apuvälineet (lämmin)
 1-2h+k: 0,3 m²/as ; 3h+k: 60 as x 0,5 m²/as
 Yht. 36x0,3+6x0,5=13,8 m²

Yhteensä varastotarve 193 m²
 josta väestönsuojassa UV-varastoa n. 85 m²
 Suojan ulkopuolinen varastotarve n. 108 m²

Teknistä tilaa n. 20 m²

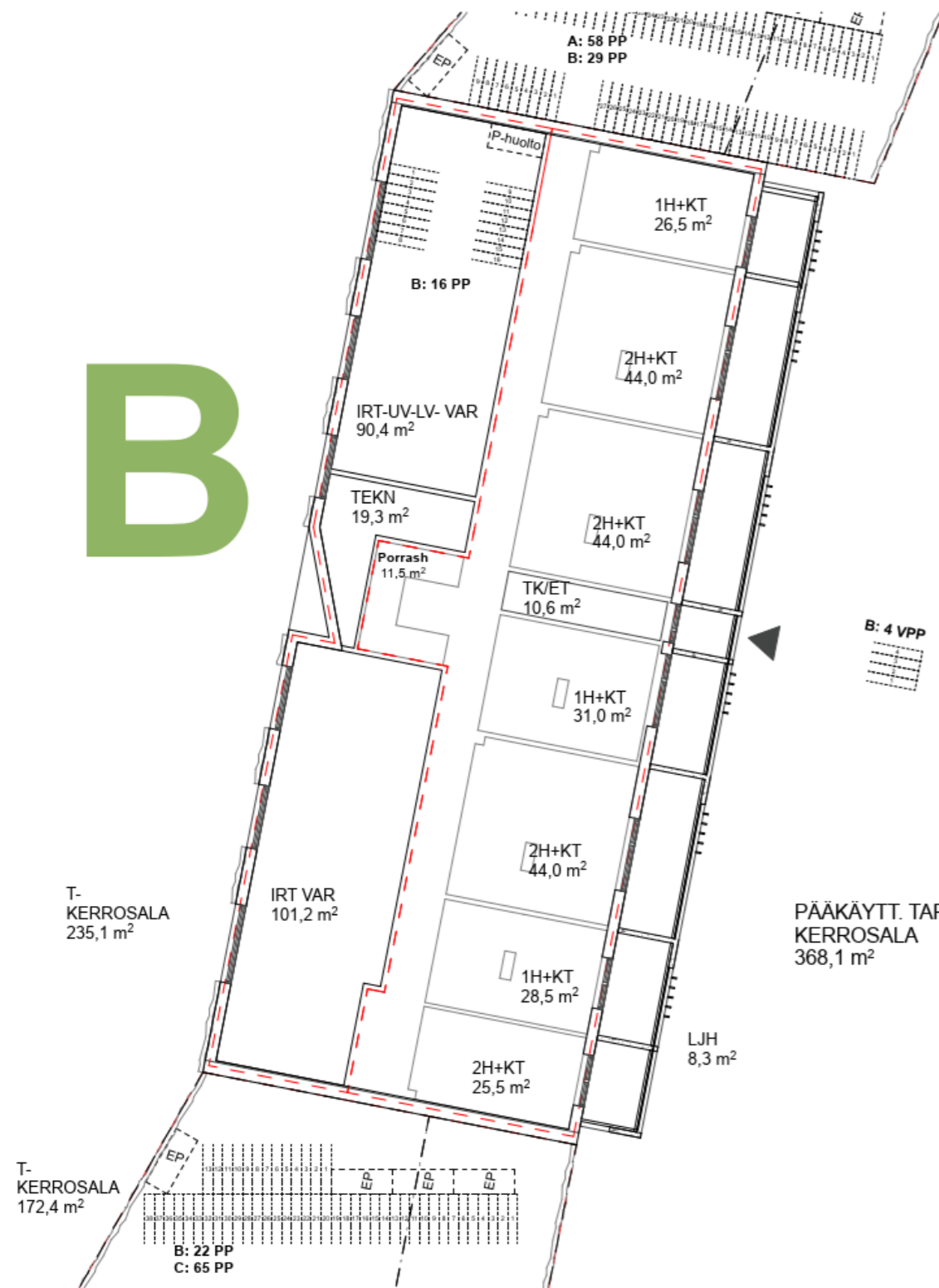
-> n. 150 tkem²

Polkupyöräpysäköinti
 1 pp/ 30 as-kem² = n. 2250/30 = 75 pp
Suunnitelmassa 72 pp + 4 vpp = 76 pp

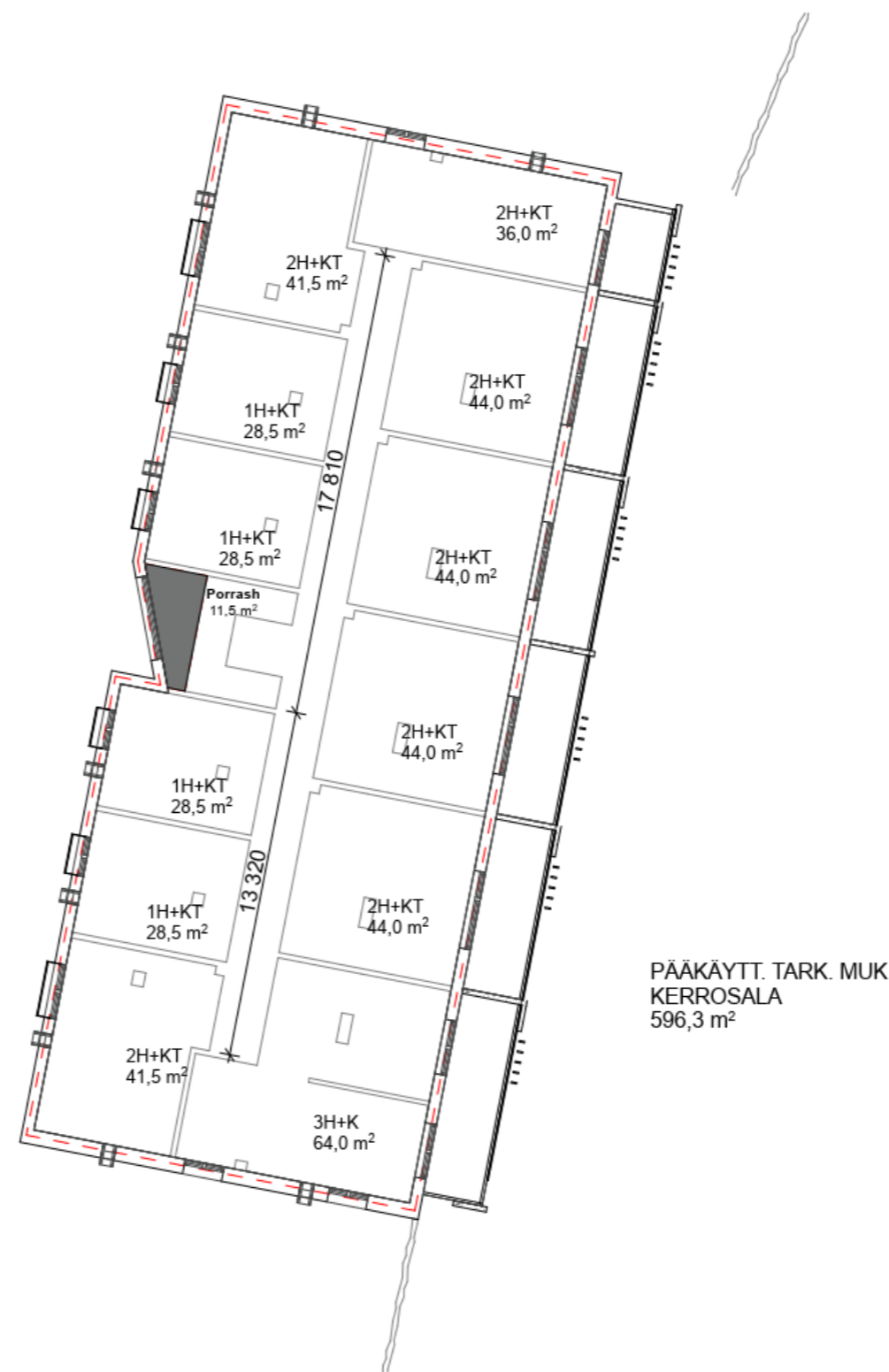
Lisäksi erikoispyöräpaikkoja 1/ alk.1000 m² = Yht. 10 EP

VÄESTÖNSUOJAVAAATIMUS
 8400 x 0,02 =168 m² VST
 800 x 0,01 = 8 m² VST
Yhteensä n. 180 m² suojattavaa tilaa
 -Tarvitaan kaksi väestönsuojaa a'n. 90 m²

välipohja-aukko, ei kerrosalaa



1. kerros

PÄÄKÄYTT. TARK. MUK.
KERROSALA
368,1 m²

peruskerros

PÄÄKÄYTT. TARK. MUK.
KERROSALA
596,3 m²

RAK B 43 as, joista 1-2h+k 40 kpl, 3h+k 3 kpl
Irtaimistovarastot (lämmin)
 1h-2h+k 2,0 m²/as ; 3h+k... 3,0 m²/as
 Yht. 40x2+3x3= 89 m² -> tilantarve n.111... m²
Ulkoiluvälinevarastot
 1-2h+k 1,5 m²/as ; 3h+k... 2,0 m²/as
 Yht. 40x1,5+3x2=66 m²
Lastenvaunut ja apuvälineet (lämmin)
 1-2h+k: 0,3 m²/as ; 3h+k: 60 as x 0,5 m²/as
 Yht. 40x0,3+3x0,5=13,5 m²

Yhteensä varastotarve n. 191... m²
Teknistä tilaa n. 19 m²
Yhteensä n. 210 m²-> n. 250 tkem²

Polkupyöräpysäköinti
 1 pp/ 30 as-kem² = n. 2150/30 = 71 pp
Suunnitelmassa 67 pp + 4 vpp = 71 pp

Lisäksi erikoispyöräpaikkoja 1/ alk.1000 m² = Yht. 10 EP



välipohja-aukko, ei kerrosalaa

RAK C 83 as, joista 1-2h+k 79 kpl, 3h+k 4 kpl
Irtaimistovarastot (lämmin)
 1h-2h+k 2,0 m²/as ; 3h+k... 3,0 m²/as
 Yht. $79 \times 2 + 4 \times 3 = 170 \text{ m}^2$. -> tilantarve $172 \times 1,25 = n.215 \text{ m}^2$
Ulkoiluvälinevarastot
 1-2h+k 1,5 m²/as ; 3h+k... 2,0 m²/as
 Yht. $79 \times 1,5 + 4 \times 2 = 127 \text{ m}^2$.
Lastenvaunut ja apuvälineet (lämmin)
 1-2h+k: 0,3 m²/as ; 3h+k: 60 as x 0,5 m²/as
 Yht. $79 \times 0,3 + 4 \times 0,5 = 26 \text{ m}^2$

Yhteensä varastotarve n. 368 m²
joista väestönsuojassa UV-varastoa n. 85 m²
Suojan ulkopuolinen varastotarve n. 283 m²

Teknistä tilaa n. 20 m²

-> n. 360 tkem²

Polkupyöräpysäköinti

1 pp/ 30 as-kem² = n. 3070/30 = 102 pp

Suunnitelmassa 126 pp + 6 vpp = 132 pp

Lisäksi erikoispyöräpaikkoja 1/ alk.1000 m² = Yht. 10 EP

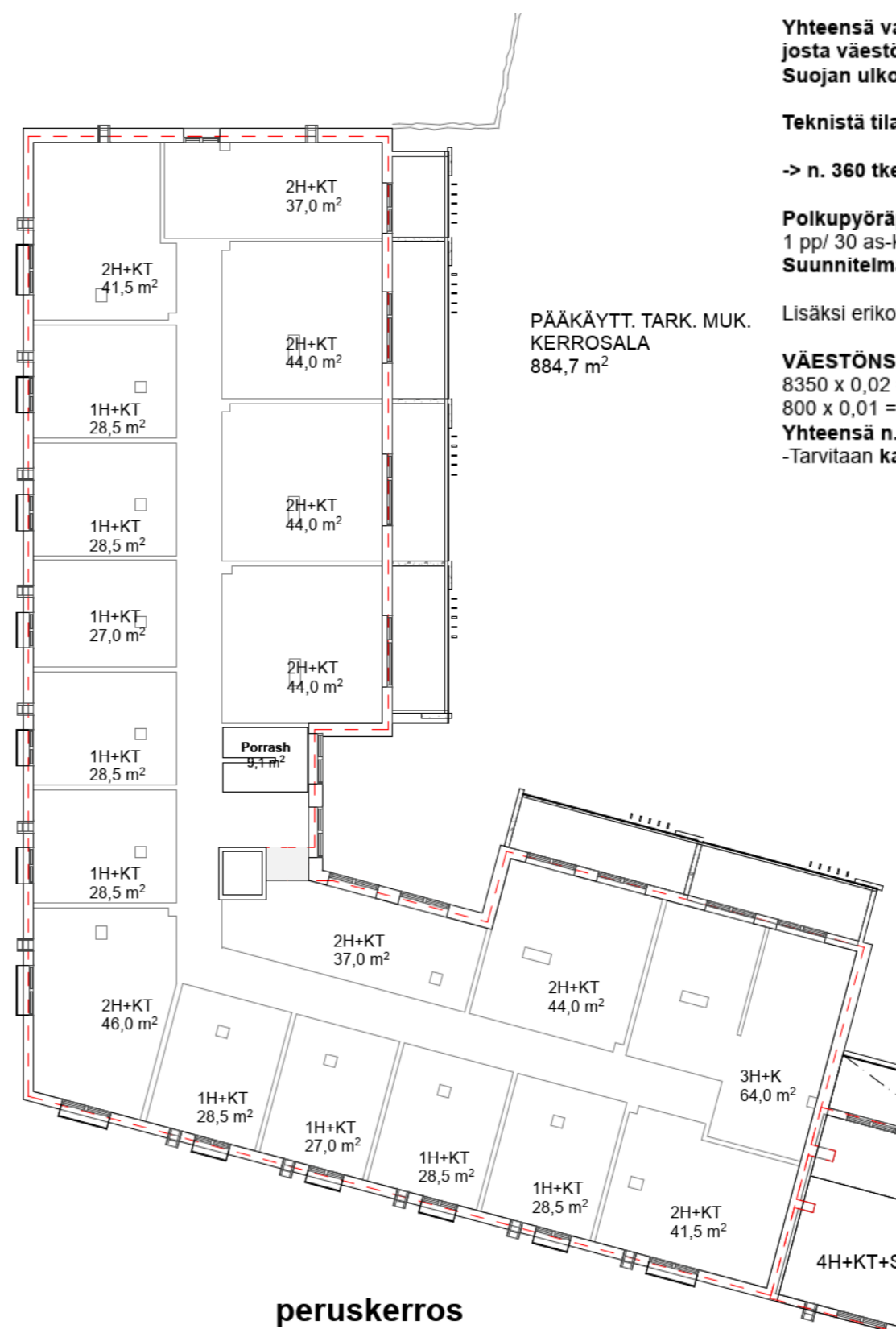
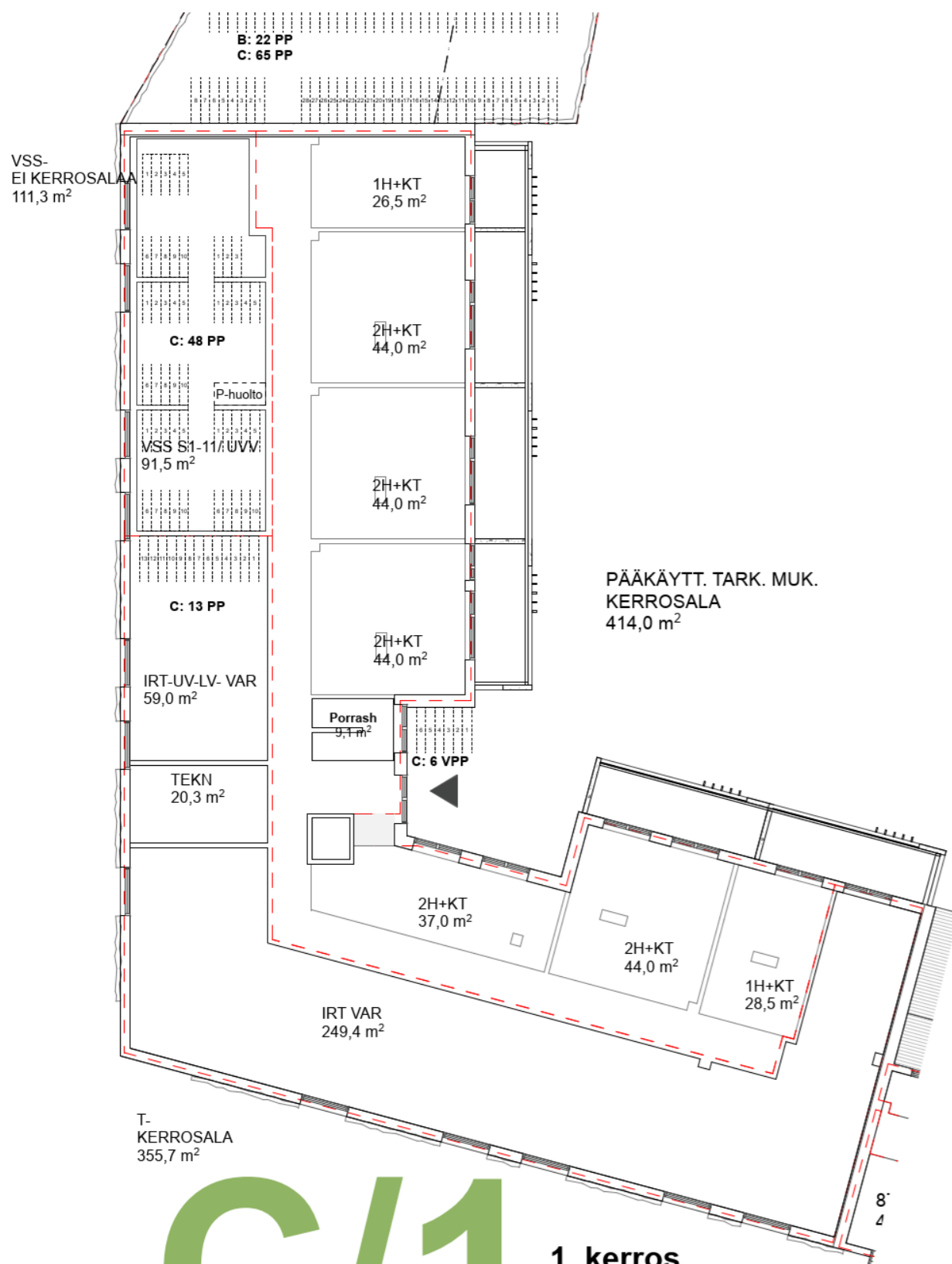
VÄESTÖNSUOJAVAATIMUS

$8350 \times 0,02 = 167 \text{ m}^2 \text{ VST}$

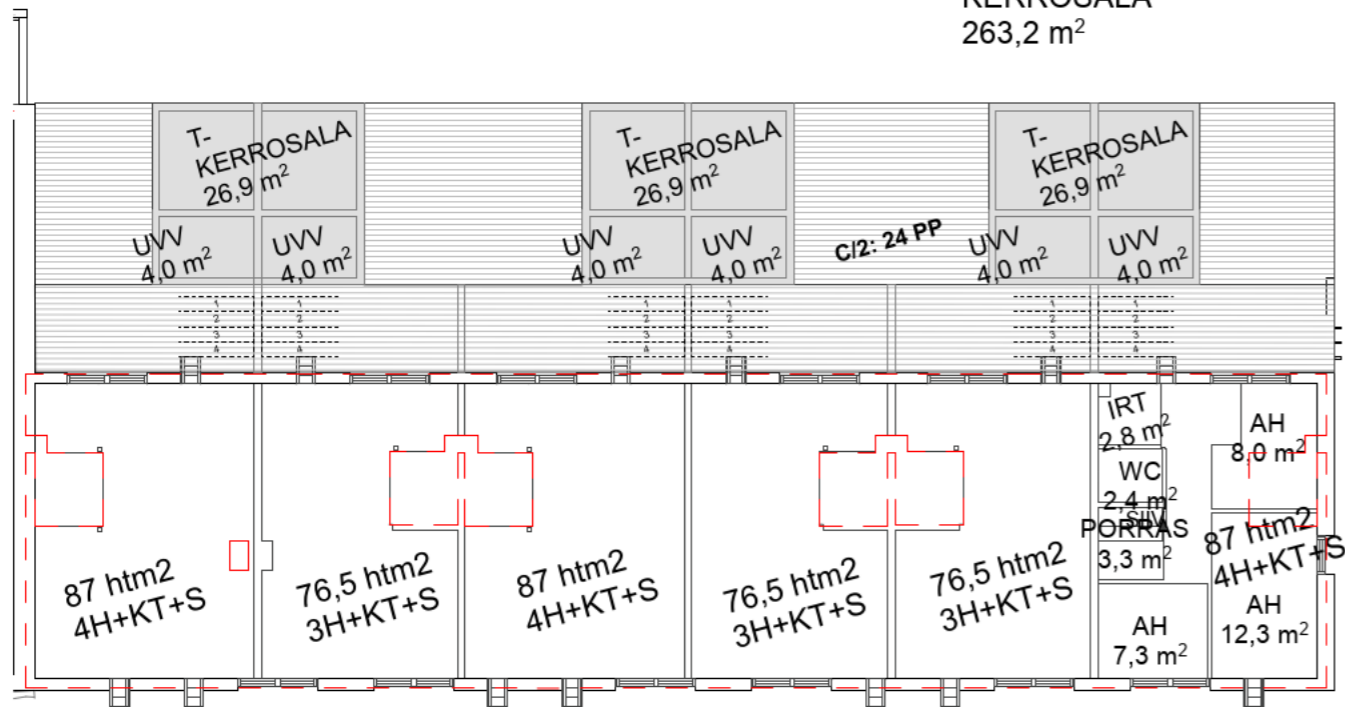
$800 \times 0,01 = 8 \text{ m}^2 \text{ VST}$

Yhteensä n. 180 m² suojattavaa tilaa

-Tarvitaan kaksi väestönsuojaa a' n. 90 m²



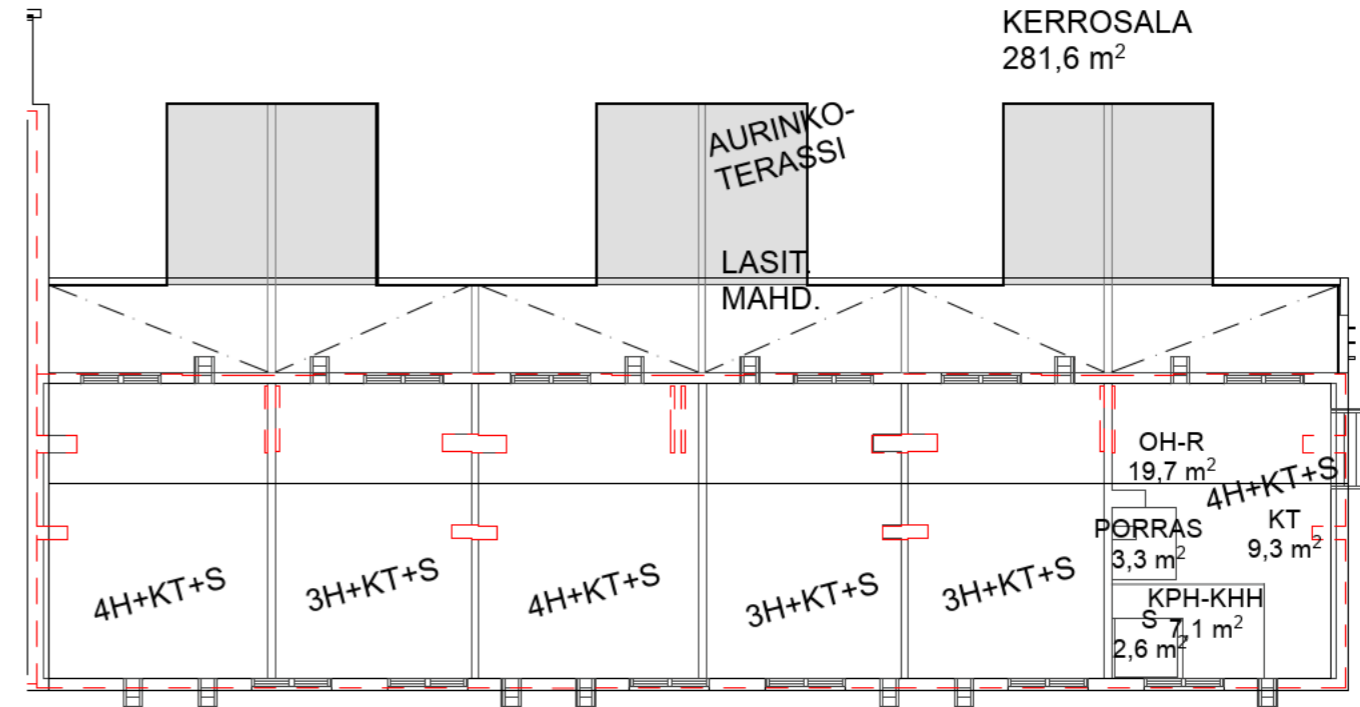
PÄÄKÄYTT. TARK. MUK.
KERROSALA
263,2 m²



C/2

1. kerros

PÄÄKÄYTT. TARK. MUK.
KERROSALA
281,6 m²



2. kerros

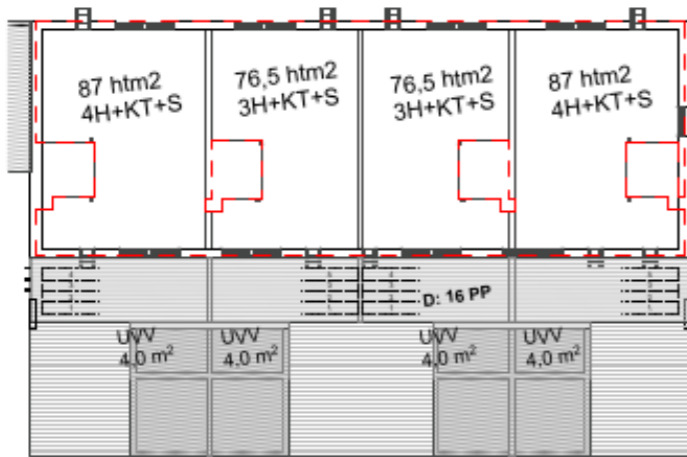
**RAK C/2 6 as, joista kaikki vähintään 3h+k
Irtaimistovarastot (lämmin)**
3h+k... 3,0 m²/as
Yht. **6x3= 18 m²**
Suunnitelmassa sisältyvät huoneistoalaan

Ulkoiluvälinevarastot
3h+k... asuntokohtaisina varastoina 4,0 m²/as
Yht. **6x4=24 m²**

Lastenvaunut ja apuvälineet (lämmin)
asuntojen eteistiloissa 0,5 m²/as

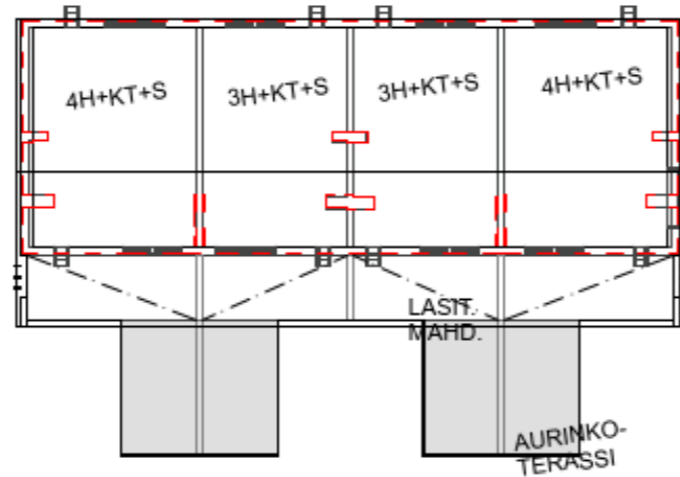
Polkupyöräpysäköinti
1 pp/ 30 as-kem² = n. 491/30 = **16 pp**
Suunnitelmassa 4pp/as = 24 pp

D

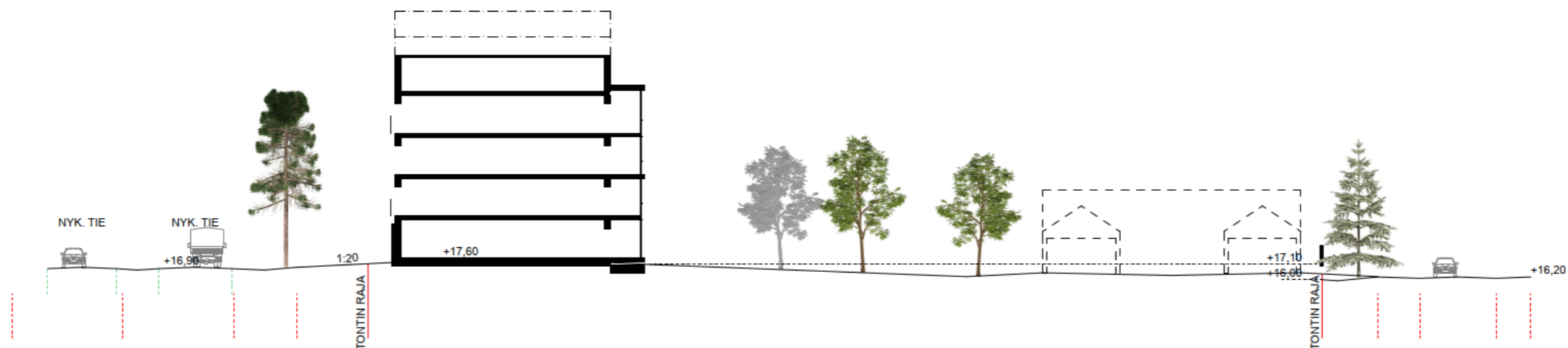
PÄÄKÄYTT. TARK. MUK.
KERROSALA
175,4 m²T-
KERROSALA
26,9 m²T-
KERROSALA
26,9 m²

T.

1. kerros

PÄÄKÄYTT. TARK. MUK.
KERROSALA
189,5 m²LASTI-
MAHD.AURINKO-
TERASSI

2. kerros

RAK D 4 as, joista kaikki vähintään 3h+k
Irtaimistovarastot (lämmin)3h+k... 3,0 m²/asYht. **4x3= 12 m²****Suunnitelmassa sisältyvät huoneistoalaan****Ulkoiluvälinevarastot**3h+k... asuntokohtaisina varastoina 4,0 m²/asYht. **4x4=16 m²****Lastenvaunut ja apuvälineet (lämmin)**asuntojen eteistiloissa 0,5 m²/as**Polkupyöräpysäköinti**1 pp/ 30 as-kem² = n. 327/30 = **10 pp****Suunnitelmassa 4pp/as = 16 pp**



MERKKIENSÄELYKSET

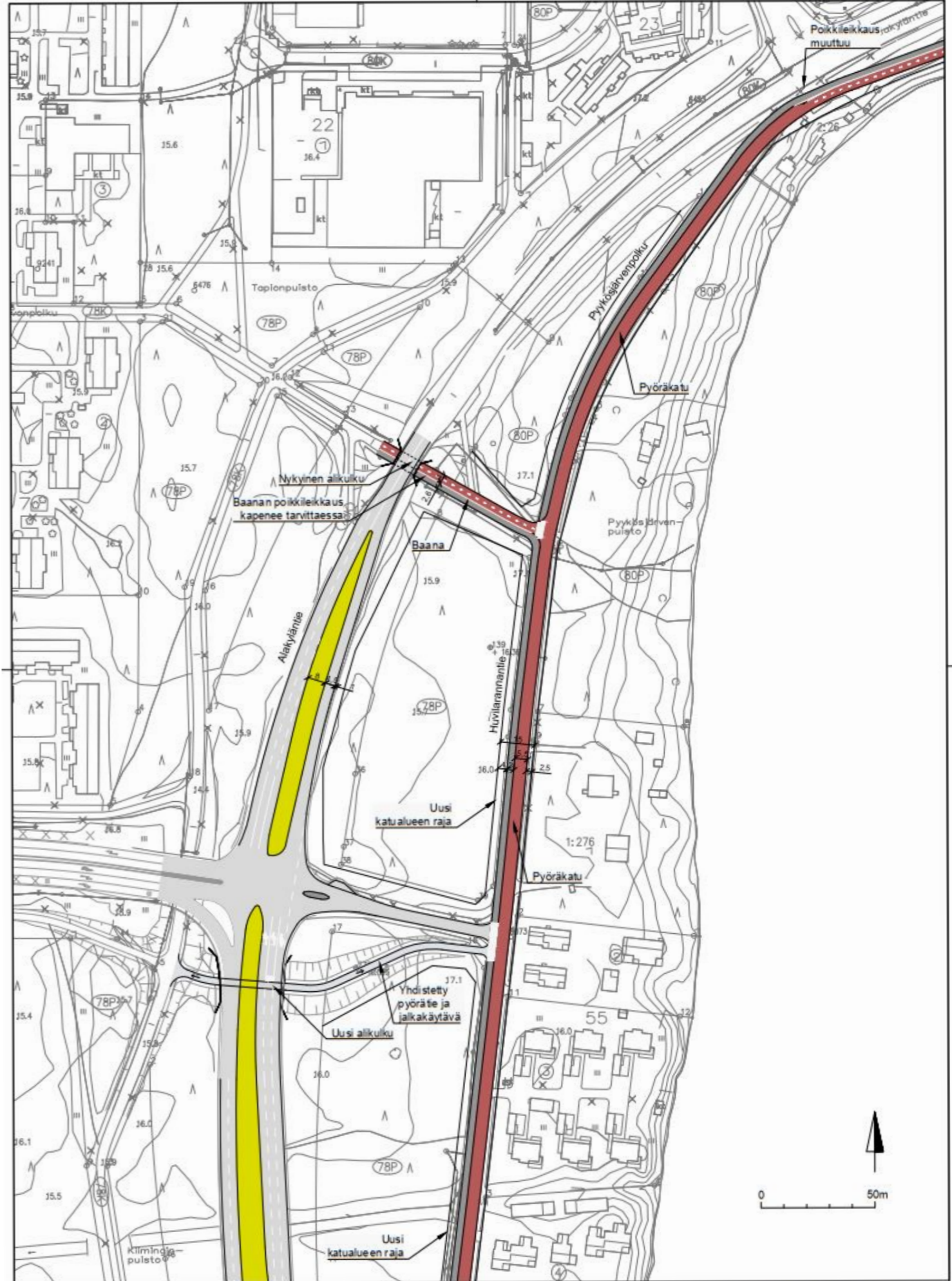
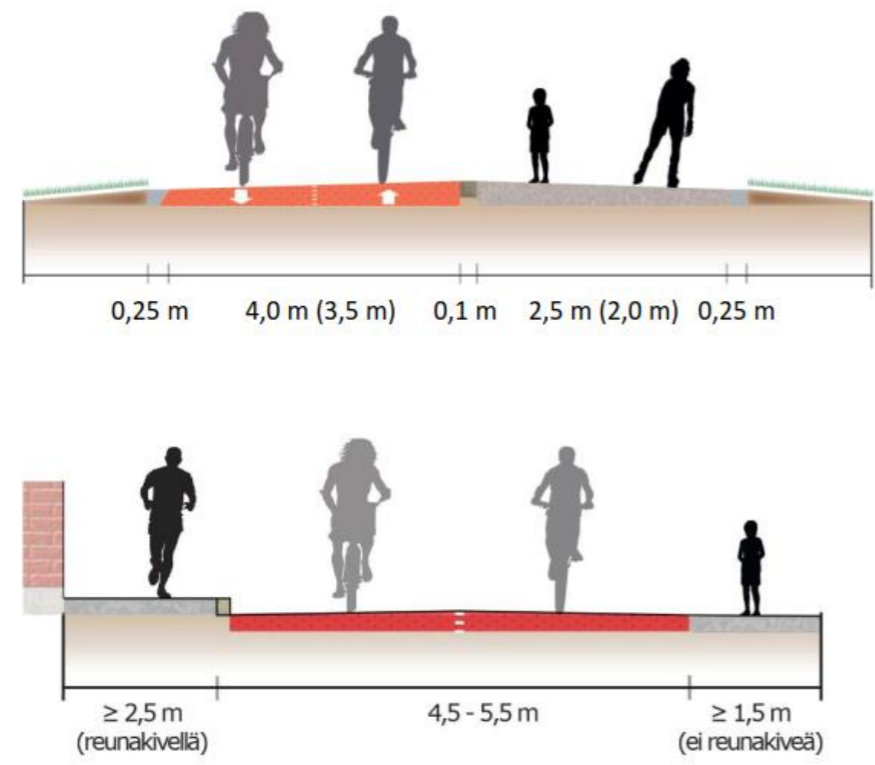
Säilytettävä kasvillisuus	
	Kasvat mätntyt 3 kpl
Istutettava kasvillisuus	
	Puu iso, > 10m 15 kpl
	Puu keskikokoinen, 3-10m 37 kpl
	Nurmi 1883 m ²
	Kunttakerrosta tontilta 455 m ²
	Pensasalue, 30% iso pensas 2-7m 761,5 m ² , 70% matala < 2m
	Marjapensas 22 kpl
	Hedelmäpuu 5 kpl
	Viherkatto 732 m ²
	Viljelysmaatitot, väleissä hakepinta 80x120cm 36 kpl
	Köynnössäleikkö 30 m ²
Pinoitteet	
	Laatoitus 1141 m ²
	Asfaltti 1560 m ²
	Läpäisevä hake pinta viljelystarhassa 251 m ²
	LUMI Talvikunnossapidettävä alue 2720 m ² Läjitettävä lumi 330 m ³
	Leikki/GYM 50% läpäisevää pintaa 189 m ² 50% osin läpäisevää pintaa

LUONNOS 05.06.2020

Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Koordinaattijärjestelmä:				
Teema	Maisema	Kaupunginosa Linnanmaa		
Hanke	Vihreä kortteli, asemakaavamuutos	HYVÄKSYNYT KAUP. INS.		
Kohde	Huvilarannantie Oulu	YHDYSKUNTA LTK		
Asiasisältö	Ympäristösuunnitelmapakarta	Mittakaava 1:500		
SITOWISE				
Suunnittelijat	AnnaMaaninen	Tarkastaja		
Hyväksyjä	AnnaMaaninen	Hyväksyjä		
Piir.nro		Pvm	Piir.nro	
		05.06.2020		

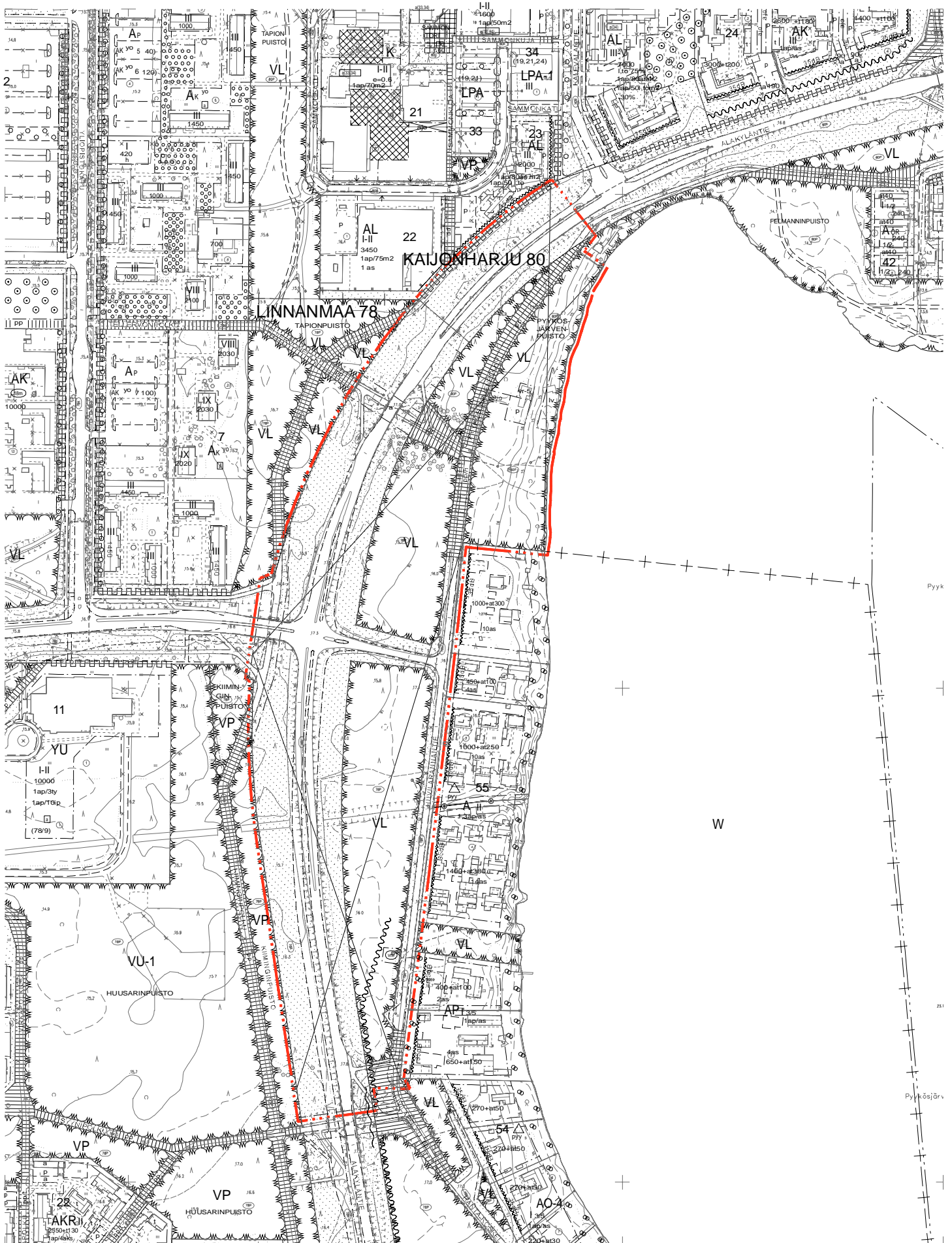


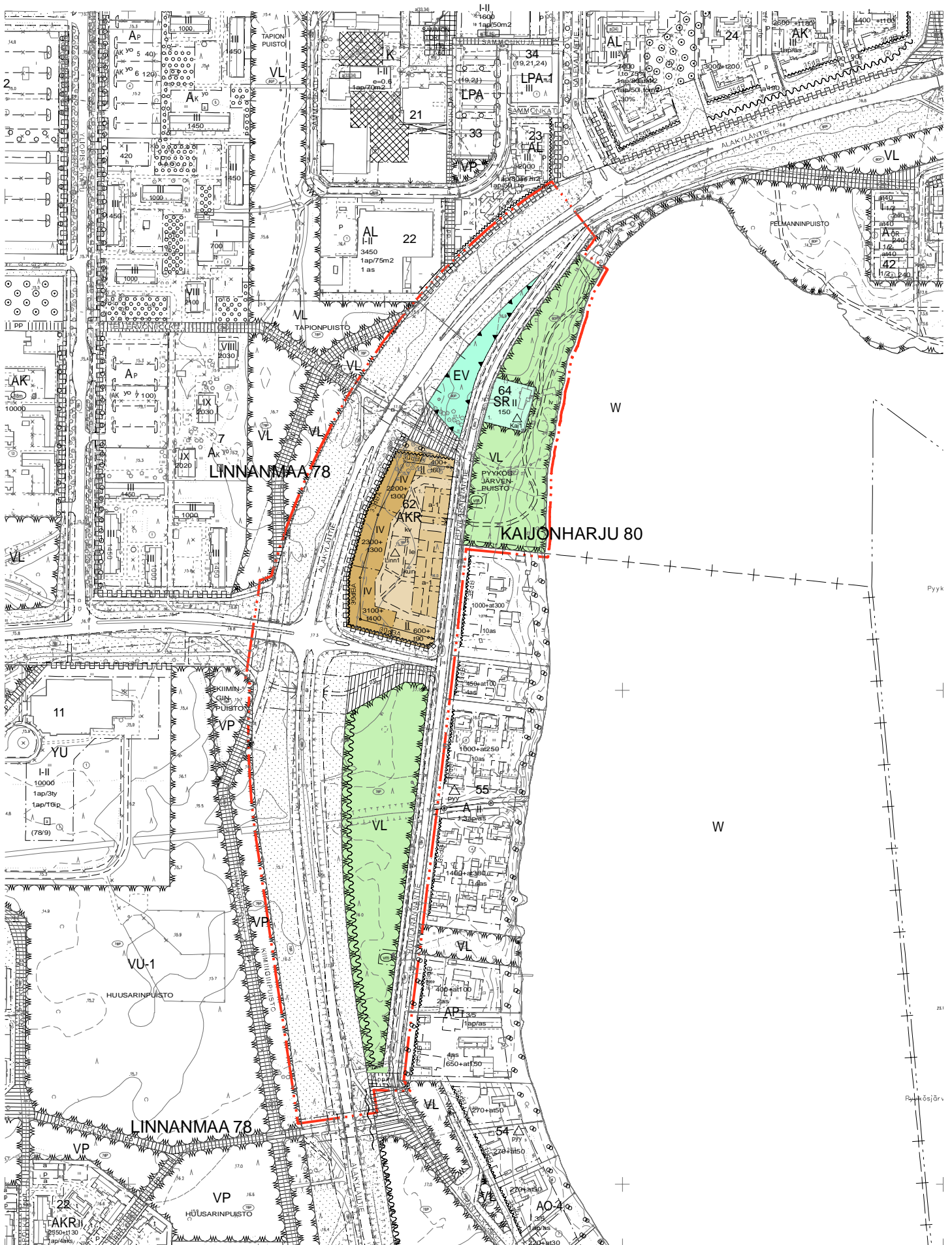
Mitoituskuorma-auton (pituus 12 m) kulku




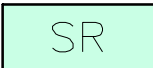







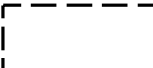


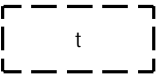
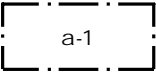
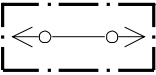
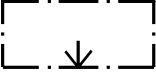
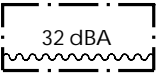

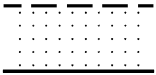
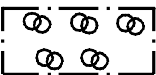

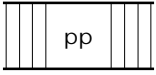
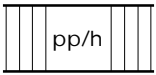
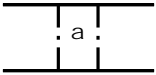




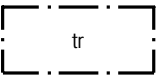
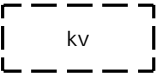
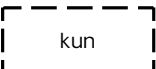
Huvilarannantie, Pyrkösjärvenpolku, Alakyläntie ja Kauppaporvarantie
 Yleissuunnitelma 2 / 3
 1:1000 (A2) - 30.6.2020

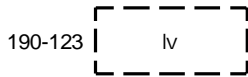






2-1		Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
34		Lähivirkistysalue.
68		Suojaviheralue.
72		Rakennussuojelualue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
83-1		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.
91-1	78	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	LINN	Kaupunginosan nimi.
93	62	Korttelin numero.
95	HUVILARANNANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	2400+t300	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	<u>II</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.

117-101		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-1		Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina.
126-1		Rakennusosalalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
132-6		Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla rakennusten äänitasoerovaatimus on 32 dB(A).
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävää puustoa.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
141-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
156-1		Kadun alitus.
159-1		Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-1		Meluvalli.
160-2		Melusuojarakenne.
174-1		Muuntajan vaara-alue.
190-40		Tulvareitti. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
190-121		Ohjeellinen kaupunkiviljelylle varattu alueen osa.
190-122		Ohjeellinen kuntoilualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen veneiden säilytykseen varattu alueen osa.

200-285



linn1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMÄÄRÄYKSET

Asuinrakennusten ain kerros ei saa olla umpinainen pihalle eikä kadulle. Maantasokerroksessa saa olla harraste-, varasto- ja kokoontumistiloja tai asuntoja.

Asuinrakennusten on oltava päämuodoltaan kappalemaisia ja keskenään yhtenäisiä.

Asuinrakennuksissa, piharakennuksissa, autokatoksissa ja muissa piharakenteissa on yhtenäinen materiaali maailma. Rakennuksilla on voimakkaat värit, materiaalin tuntu ja tekstuuri.

Alueen puustoa ja kuntaa tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa. Alueen toteutuksessa

syntyviä puhtaita maamassoja tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa.

Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10% kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa.

Rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä yhteistiloja rakennuksen sisälle kerroskorkeuden ja rakennusalan puitteissa sekä pihaan yhteistiloille osoitetulle alueelle.

ASUINRAKENNUKSET

Pääjulkisivumateriaalin tulee olla puuta tai paikallaan tiilestä muurattu. Asuinrakennukset tulee olla värikkäitä, punaisen, ruskean sävyä. Tiiltä käytettäessä tiililimityksiä tulee käyttää monipuolisesti.

Alakyläntielle päin maantasokerroksessa tulee olla aukotusta ja viherseinä.

Rakennusten kattomuodon tulee olla korttelissa yhtenäinen. Rakennuksissa tulee olla

poikittaisharjakatto. Tekniset tilat ja niiden osat tulee sijoittaa vesikatton alle.

Mahdollisten aurinkopaneelien tulee olla osa korttelin arkkitehtuuria.

PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

-Kerrostaloissa 1 ap / 210kem²

-Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 1ap/asunto.

-Toimistoissa 1 ap / 100kem² ja

-Liiketiloissa 1 ap / 75kem².

Kerrostaloasunnoilla, palveluasunnoilla ja yhtiömuotoisesti rakennettavilla pientaloilla ja rivitaloilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti.

Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja.

Autokatoksiin on toteutettava viherrakentoina 50% kattopinta-alasta ja aurinkopaneelit 50% kattopinta-alasta. Erytishuomiota on kiinnitettävä Huvilarannantien puolen julkisivun miellyttävyyteen ohikulkijan näkökulmasta.

PYÖRÄPAIKAT

Pyöräpaikkoja on varattava kerrostaloissa 1 pp / 30 kem², toimistoissa 1 pp / 50 kem² ja liiketiloissa 1 pp / 40 kem². Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 3pp/as.

Pyöräpaikoista vähintään 50 % osoitetaan lukittavaan sisätilaan, joka on esteettömästi

saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa

vähintään runkolukittavilla telineillä. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida

polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä / alkavaa 1000 asuinkerrosneliötä kohti.

200-286



kai1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

-Kerrostaloissa 1 ap / 210kem²

-Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 1ap/asunto.

-Toimistoissa 1 ap / 100kem² ja

-Liiketiloissa 1 ap / 75kem².

Kerrostaloasunnoilla, palveluasunnoilla ja yhtiömuotoisesti rakennettavilla pientaloilla ja rivitaloilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti.

Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja.

PYÖRÄPAIKAT

Pyöräpaikkoja on varattava kerrostaloissa 1 pp / 30 kem², toimistoissa 1 pp / 50 kem² ja liiketiloissa 1 pp / 40 kem². Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 3pp/as.

Pyöräpaikoista vähintään 50 % osoitetaan lukittavaan sisätilaan, joka on esteettömästi

saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa

vähintään runkolukittavilla telineillä. Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida

polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä / alkavaa 1000 asuinkerrosneliötä kohti.

HULEVEDET

Alueella syntyvät hulevedet on imeytettävä maaperään.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:



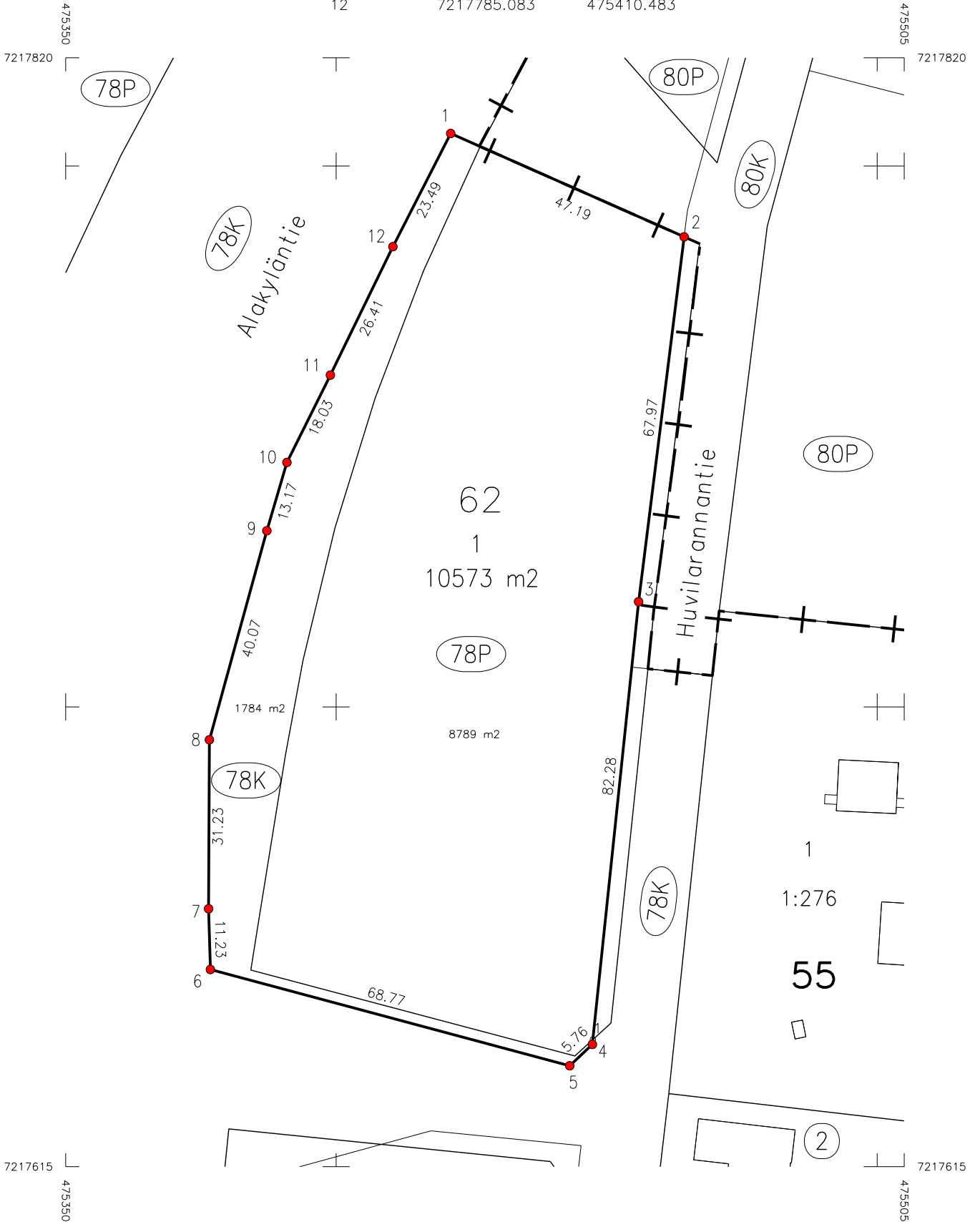
Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

(78) Linnanmaa
Kortteli 62
Tontti 1

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7217806.003	475421.166
2	7217786.897	475464.319
3	7217719.449	475455.900
4	7217637.617	475447.359
5	7217633.666	475443.171
6	7217651.464	475376.744
7	7217662.690	475376.414
8	7217693.923	475376.568
9	7217732.565	475387.182
10	7217745.200	475390.890
11	7217761.341	475398.928
12	7217785.083	475410.483

22.6.2020 ALK



(80) Kaijonharju
Kortteli 64
Tontti 1

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7217845.082	475530.237
2	7217853.329	475498.050
3	7217850.605	475496.835
4	7217844.946	475494.839
5	7217817.615	475487.452
6	7217809.020	475520.997

22.6.2020 ALK

