

Asemakaavan selostus

22.3.2021

22.3.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Linnanmaan ja Kaijonharjun kaupunginosan lähivirkistys- ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos.
(Huvilarannantie)

VIHREÄ KORTTELI | Huvilarannantie

Kaavatunnus 564-2438
Diaarinumero OUKA/9454/2019

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 26.4.2021



Näkymäkuva Vihreän korttelin sisäpihasta

Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1. Tunnistetiedot.....	3
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
• Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360 selvityksineen.....	5
• Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, 5.9.2018, Sitowise Oy.....	5
• Linnustoselvitys 2020, Kaijonharjun ja Linnanmaan alueet, 7.1.2020, Sitowise Oy.....	5
• Kaijonharjun puustokartoitus, 31.10.2019, Sitowise Oy.....	5
• Liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys, Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko, 20.11.2018, Sitowise Oy.....	5
• Liikenneselvitys, 5.6.2020, Sitowise Oy.....	5
• Hulevesiselvitys, 5.6.2020, Sitowise Oy.....	5
• Meluselvitys, 5.6.2020, Sitowise Oy.....	5
• Rakennettavuusselvitys (maaperä ja sulfaatti), 18.5.2020, AFRY.....	5
• Arkeologinen inventointi ja tutkimus, xx.xx 2020, Museoviraston kenttäpalvelut.....	5
• ROS Metsärannan huvila, 30.9.2020, FCG Finland Oy.....	5
• Kaijonharjun ympäristön yleissuunnitelma, 29.12.2020, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy.....	5
2. Tiivistelmä.....	5
2.1 Asemakaavan sisältö.....	5
2.2 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3. Asemakaavan toteutus.....	6
3. Lähtökohdat.....	7
3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	8
3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	11
Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, 5.9.2018, Sitowise Oy.....	11
Linnustoselvitys 2020, Kaijonharjun ja Linnanmaan alueet, 7.1.2020, Sitowise Oy.....	12
Kaijonharjun puustokartoitus, 31.10.2019, Sitowise Oy.....	12
Liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys, Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko, 20.11.2018, Sitowise Oy.....	13
Liikenneselvitys, 5.6.2020, Sitowise Oy.....	14
Rakennettavuusselvitys, 18.5.2020, AFRY Finland Oy.....	16
Hulevesiselvitys, 5.6.2020, Sitowise Oy.....	17
Meluselvitys, 4.6.2020, Sitowise Oy.....	18
Arkeologiset selvitykset, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut.....	19
Huvilarannantie 28, rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, 29.09.2020, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.....	20
Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelma, 29.12.2020, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy.....	22
3.6. Työpaketit.....	23
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	26
4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	26
4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	26
4.5. Osallistuminen ja yhteistyö.....	26
4.6. Asemakaavan tavoitteet.....	28
4.7. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	29
5. Asemakaavan kuvaus.....	40
5.3. Kaavan rakenne.....	40
Mitoitus.....	40
Kerrosalat, laajuustiedot.....	41
5.4. Aluevaraukset.....	41
Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR).....	41
Rakennussuojelualue (SR).....	41
Lähivirkistysalue (VL).....	41
Suojaviheralue (EV).....	42
5.5. Kaavan vaikutukset.....	42
6. Asemakaavan toteutus.....	47
6.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	47
6.4. Toteuttaminen ja ajoitus.....	47
6.5. Toteutuksen seuranta.....	47

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.

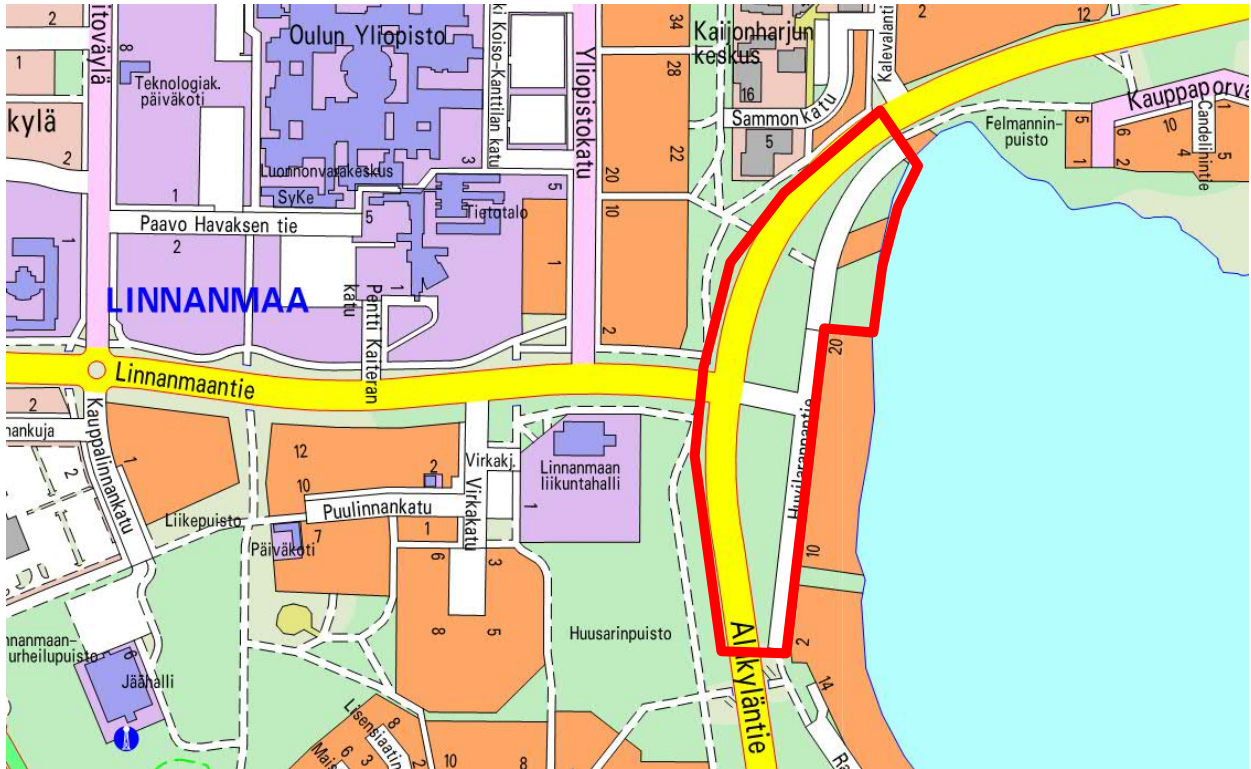
Kaavan nimi:	Huvilarannantie, Vihreä Kortteli
Kaavatunnus:	564-2438
Kaavan laatija:	Eini Vasu, kaavoitusarkkitehti Jonna Koivuranta, kaavoitusarkkitehti sij. Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:	Asemakaavanmuutos on tullut vireille 21.1.2020 Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 27.1.2020
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 26.4.2021 § 39. Asemakaava on tullut voimaan 19.10.2023.

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

https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1271

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue 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.



Suunnittelualueen rajaus kartalla

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Palautteet ja vastineet
- Liite 4. Viitesuunnitelmat
- Liite 5. Asemakaavakartta sekä kaavamerkinntät ja määräykset 22.3.2021
- Liite 6. Tonttijakokartta (kortteli 62 ja kortteli 64) 22.3 ja 11.1.2021

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- [Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360 selvityksineen](#)
- Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, 5.9.2018, Sitowise Oy
- Linnustoselvitys 2020, Kaijonharjun ja Linnanmaan alueet, 7.1.2020, Sitowise Oy
- Kaijonharjun puustokartoitus, 31.10.2019, Sitowise Oy
- Liikenne-, melu- ja hulevesiselvitys, Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko, 20.11.2018, Sitowise Oy
- Liikenneselvitys, 5.6.2020, Sitowise Oy
- Hulevesiselvitys, 5.6.2020, Sitowise Oy
- Meluselvitys, 5.6.2020, Sitowise Oy
- Rakennettavuusselvitys (maaperä ja sulfaatti), 18.5.2020, AFRY
- Arkeologinen inventointi ja tutkimus, 28.8.2020, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut
- ROS Metsärannan huvila, 30.9.2020, FCG Finland Oy
- Kaijonharjun ympäristön yleissuunnitelma, 29.12.2020, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy

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 rakentumista sekä lähialueen palveluiden kehittymistä.

Asemakaavan muutoksella korttelialueelle 62 mahdollistetaan nelikerroksisten asuinkerrostalojen ja kaksikerroksisten rivitalojen rakentaminen. Alueen kulkuyhteydet hoidetaan Huvilarannan tien kautta. Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä 113 asuntoa noin 175 asukkaalle. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 8600 k-m² sekä SR-korttelissa sijaitsevaa huvilarakennusta 180 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 korttelia 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 liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 13.1.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 21.1.2020 (§ 32). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 31.1.2020 - 2.3.2020 välisen ajan. Mielipiteitä ja lausuntoja esitettiin 4 kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 18.8 - 17.9.2020 välisen ajan Yhdyskuntalautakunnan päätös 11.8.2020 (§ 347). Mielipiteitä ja lausuntoja esitettiin 6 kpl.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus kuntalaisille järjestettiin etäyhteyksillä 27.8.2020 klo 17.00.

Asemakaavaehdotus on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 26.1 - 25.2.2021 välisen ajan. Yhdyskuntalautakunnan päätös 19.1.2021 Muistutuksia esitettiin 5 kpl.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus kuntalaisille järjestettiin etäyhteyksillä 11.2.2021 klo 17.00.

2.3. Asemakaavan toteutus

Asemakaavanmuutoksen mukainen toteutus on tarkoitus aloittaa kaavan tultua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1. 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.

3.3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueen lähivirkistysalueet ovat luonnontilaisia. Pyykösjärven rannassa on Pyykösjärvenpuisto. Asemakaavanmuutosalueella sijaitsee nuorta mäntyvaltaista sekametsää ja Pyykösjärvenpuiston alueella sekametsää.



Ilmakuva (2017) asemakaavanmuutosalueesta ja näkymä Pyykösjärvenpuistosta järvelle (2020)

3.3.3. 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. Suunnittelualueelle sijoittuu vilkkaan pyöräliikenteen käytössä oleva Huvilarannantie ja Pyykösjärvenpolku, jolta on alikulku Alakyläntien ali. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä pohjoispuolen puistossa sijaitsee 1930-luvun lopulta oleva lomarakennuksena käytetty pieni pihapiiri. Eteläpuolella suunnittelualueen ulkopuolella Pyykösjärven rannassa Huvilarannantien itäpuolella on asuinpienalojen korttelialueita.

3.3.4. Maanomistus

Oulun kaupunki omistaa suunnittelualueen maat.

3.4. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on kehittää kaupunkia kestävästi ja vastuullisesti. Kaupunki-rakenteen 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.

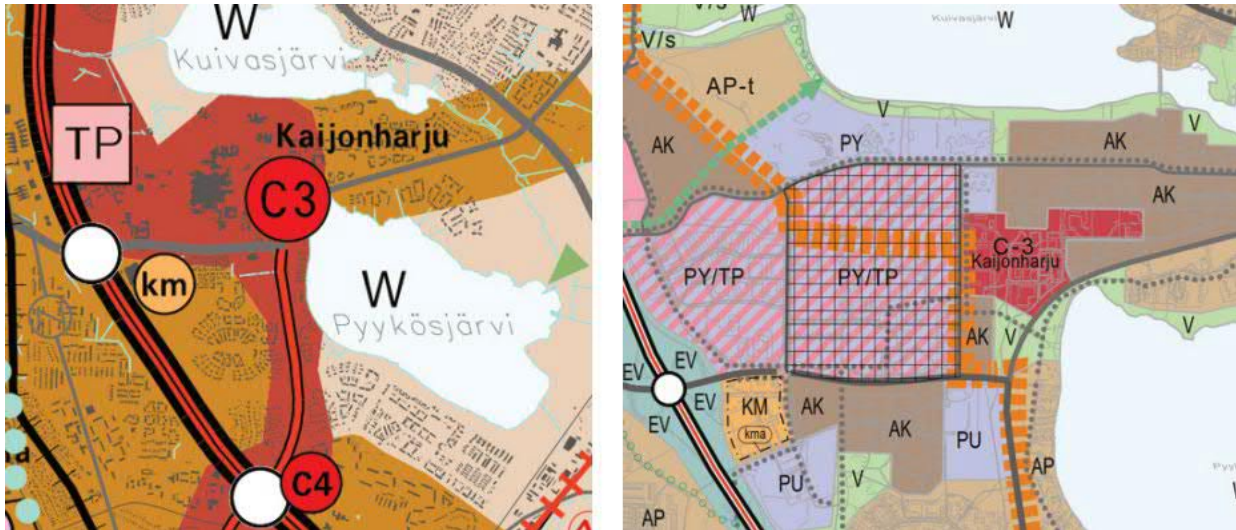
3.4.2. Oulun kaupungin ympäristöohjelma 2026

Ympäristöohjelma on yksi kaupunkistrategian Oulu 2026 toteuttamisohjelmista. Ohjelman tavoitteena on hyvän ympäristön tilan säilyttäminen ja kaupungin elinvoimaisuuden tukeminen. Ympäristöohjelman lähtökohdaksi 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.

3.4.3. Yleiskaava

Kaijonharjun suuraluetta kehitetään osana kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävää. Kaijonharjun suuralueella Linnanmaa on merkittävä täydennysrakentamisen alue, jossa täydennysrakentaminen painottuu kampuksen lähiympäristöön. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan kaupunkikehittämisen vyöhykkeeseen eli kaupunkikäytävään. Tätä vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vihreänä 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

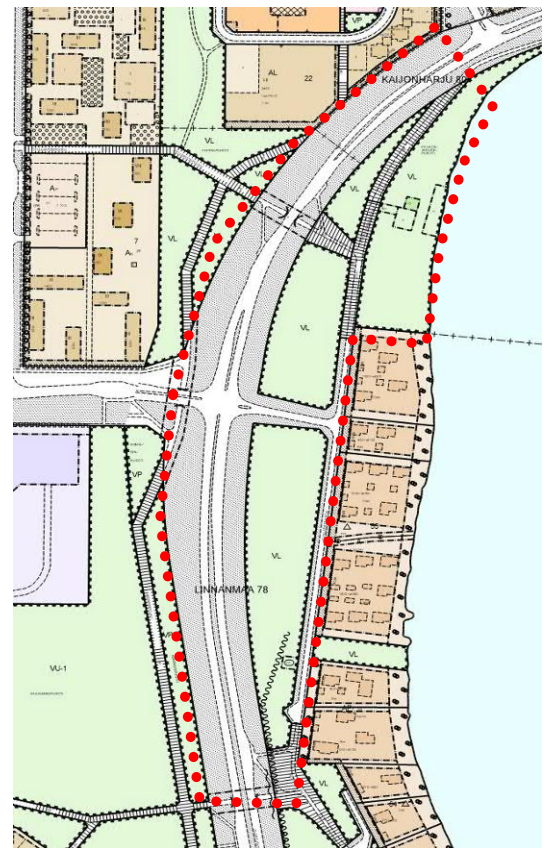
ranta on merkitty virkistysalueeksi (V) ja suunnittelualueen eteläosa on osoitettu pientaloval-
taiseksi alueeksi kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille (AP). Kaupunkiraitiotien
kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää, kulkee suunnittelualueen länsireu-
nassa Alakyläntietä pitkin.



Ote yleiskaavakartoista 1 ja 2

3.4.4. Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja alueella on voi-
massa 17.5.2004 hyväksytty asemakaava 564-1748.
Pohjoisosassa Alakyläntien katualueen ja Pyykösjärven
väli on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonka halkai-
see Huvilarannantien päästä lähtevä Pyykösjärvenpolku.
Pyykösjärven rannassa, Pyykösjärvenpuiston lähivirkis-
tysalueella sijaitsee Metsäranta-niminen 1940-luvulla
rakennettu. Huvila on kaavassa merkitty säilytettäväksi
(vr-5). Asemakaavaan on merkitty huvilalle huoltoajo-
yhteys Huvilatien päästä lähtevää Pyykösjärvenpolkua
pitkin (pp/h) ja Pyykösjärvenpuistoon lähivirkistysalu-
eelle ajoyhteys (ajo), pysäköintialue (p) ja veneiden säi-
lytys alue (lv). Huvilalta Pyykösjärvenpolku jatkuu jalan-
kululle ja polkupyöräilylle (pp) varattuna katuna pohjoi-
seen liittyen suunnittelualueen ulkopuolella Kauppa-
porvarintielle. Pyykösjärvenpolulta on alikulku Alakylän-
tien ali Tellervonpolulle. Suunnittelualueen eteläosaan
sijoittuu Alakyläntien katualue ja Huvilarannantien ka-
tualue sekä niiden välissä oleva lähivirkistysalue (VL).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.4.5. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

3.4.7. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 1.12.2020.”

3.4.8. Maankäytösopimukset

Hankkeesta laaditaan yhteistoiminta- ja toteuttamissopimukset. Yhteistoimintasopimus on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 21.1.2020 § 40.

3.4.9. Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360



Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungosta

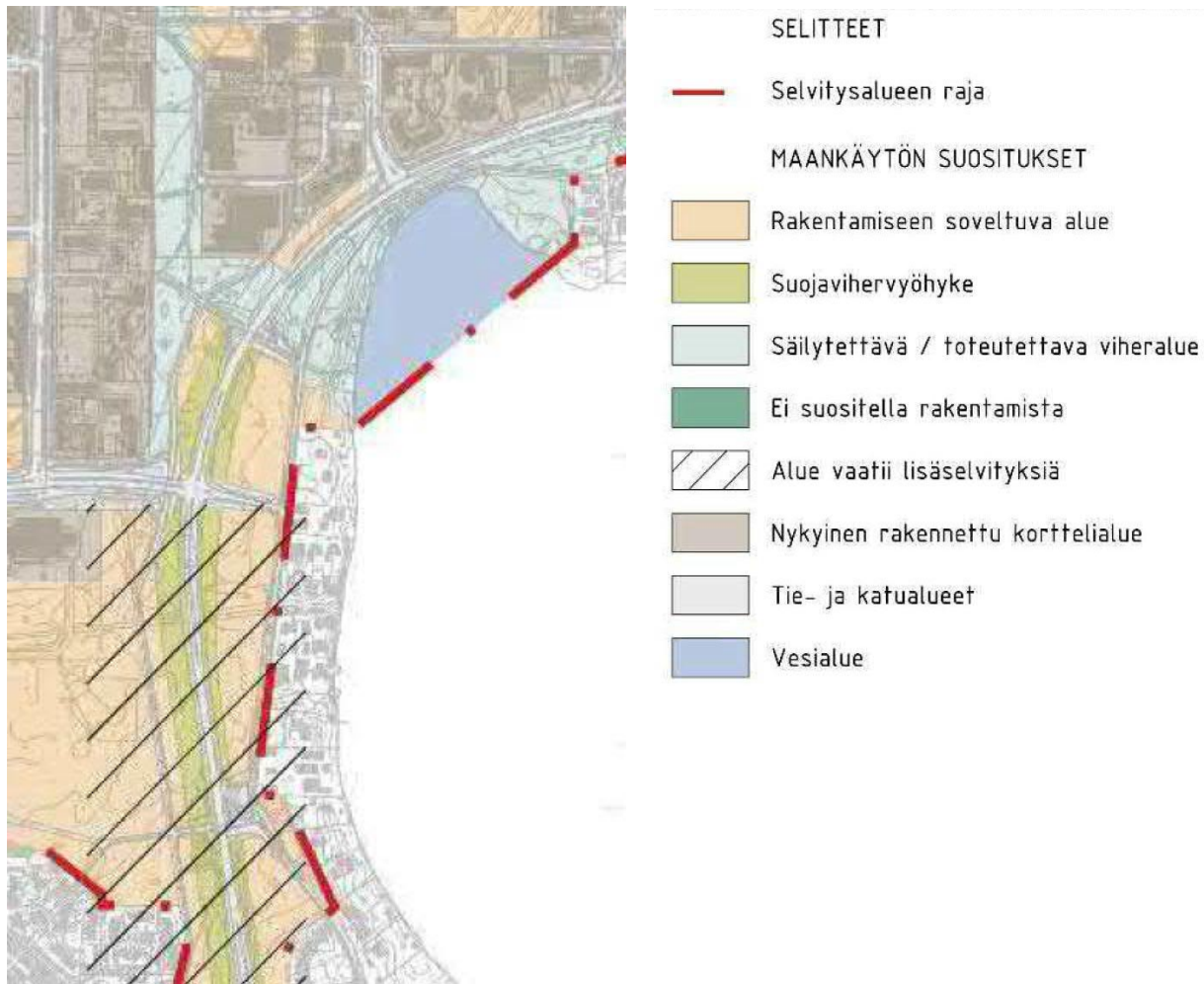
Kaavarunko on hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.8.2019 ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa suunnittelualan länsireunassa kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti, jonka Alakyläntiellä kulkeva osuus on nimetty Linnanmaanbulevardiksi. Suunnittelualan eteläosa on osoitettu kerrostalorakentamiselle (AKL, AK-4, AK-5). Suunnittelualan pohjoisosa on osoitettu

viheralueeksi. Pyykösjärven rannalta keskukseen on osoitettu tärkeä viheryhteys kohti keskustaa, joka jatkuu pohjoiseen Tapionpuistoa pitkin. Kaupunginosien keskustoiminnot (c) on osoitettu suunnittelualueen ulkopuolelle luoteiskulmaan.

3.5. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Linnanmaa-Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvitys, 5.9.2018, Sitowise Oy

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



Ote maankäytön suosituksista

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 maisemaiden tai puuryhmien säilyttäminen tulee huomioida kortteleiden tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.

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.

Linnustoselvitys 2020, Kaijonharjun ja Linnanmaan alueet, 7.1.2020, Sitowise Oy

Linnanmaan ja Kaijonharjun kaavarunkoalueelle tehtiin luonto- ja maisemaselvitystä täydentävä linnustoselvitys kesällä 2020. Selvitys käsitti pesimälinnustoselvitykset kaavarunkoalueen linnustollisesti keskeisimmillä alueilla, keskittyen Pyykösjärven ja Kuivasjärven ympäristöön. Pyykösjärven ympäristön osalta selvityksessä ei tunnistettu maankäytössä huomioitavia lintu- tai lepakko-kohteita. Alueen merkittävimmät linnustolliset arvot kytkeytyvät Pyykösjärven alueeseen kokonaisuutena (merkittävimmät lintujen alueet sijaitsevat selvitysalueen ulkopuolella).

Pyykösjärven ranta-alueilla ei kuitenkaan voi katsoa olevan nykyisen käytön ja rakentamisen vuoksi olevan erityistä linnustollista arvoa. Huvilarannantien luoteinen poukama on nykyisellään suhteellisen rauhaisa ja mahdollisesti sinisorsa ja tavi pesivät siellä, mutta erityistä linnustollista arvoa kohteella ei ole.

Kaijonharjun puustokartoitus, 31.10.2019, Sitowise Oy

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 Pyykösjärven 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 Oy

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

MELU:

Kaavarunkoalueen pääasiallinen melulähde nykytilanteessa on tie- ja katuliikenne. Tie- ja katuliikenteen lisäksi työssä huomioidaan karkeasti yleiskaavassa esitetty ohjeellinen raitiotielinjaus ja sen mahdolliset meluvaikutukset. Ennustetilanteessa tie- ja katuliikenteen määrien on ennustettu olevan paikoin nykytilannetta suurempia, mikä lisää alueen melukuormitusta ja korostaa melun torjunnan huomioista osana laadukkaan elinympäristön suunnittelua.

HULEVEDET:

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

Liikenneselvitys, 5.6.2020, Sitowise Oy

Kaavarungon aluetta kehitetään liikenteellisesti korkealaatuisena kävely-, pyöräily- ja tehokkaan joukkoliikenteen kaupunkiympäristönä. Kaavamuutosaluetta ympäröivät lännessä pääväylinä toimivat Ala-kyläntie 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 tonteilleajo 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 liikennemuo-toihin. Pysäköintinormissa on määritelty velvoitepaikkojen 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 velvoiteauto-paikkaa, 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 sähkötaakka-pyörä.

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 pyöräpysäköintituloista on sujuvat kulkuyhteydet korttelin 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 pelastautumislukkuihin. Lännenpuolelta voidaan pelastautuminen hoitaa tikasautolla Alakyläntieltä.

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

Huvilarannantiellä autoliikenteen määrä kasvaa jonkin verran, mikä saattaa lisätä jonkin verran liikenneturvallisuusrisiä etenkin tonttiliittymien kohdilla. Vihreän korttelin tonttiteyhteydet Huvilarannan-tielle 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 tunnustettu Alakyläntielle rakennettava jalankulun ja pyöräilyn alikulku Linnanmaantien liittymän eteläpuolelle. Alikulku lyhentää merkittävästi matkaa lähimmälle linja-autopysäkillä sekä urheiluhallille, teknologiakylään ja marketalueelle. Muihin liikenneverkon kehittämistarpeisiin vaikuttavat lähinnä Linnanmaan ja Kaijonharjun maankäytön kokonaisvaltainen kehittyminen sekä Oulun kaupungin baanaverkon toteuttamisen liittyvät erillishankkeet. Tulevaisuuden tilavarauksena on huomioitu myös mahdollinen päätös toteuttaa Linnanmaan Bulevardi tehokkaan joukkoliikenteen käytävineen.

Rakennettavuusselvitys, 18.5.2020, AFRY Finland Oy

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

Kohteen pilaantuneisuustutkimuksissa ei havaittu kynnysarvotason (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 tutkimuksessa 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 selvi-tysalueen 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 vuodenaikasta riippuen pohjavedenpinta

vaihtelee yleensä $\pm 0,3 \dots 0,5$ m. Pohjaveden päävirtaussuunta on karttatarkastelun perusteella yleisesti itään, kohti Pyykösjärveä, mutta selvitysalueella Alakyläntien alikulkujen pohjavedenalennuspumppaukset kuivattavat alueen länsireunaa. Alue ei sijoitu pohjavesialueelle, eikä alueella hyödynnetä pohjavettä talous-vesikäytössä. 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 joh-tuen 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 anturaperustoilla. 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 salaojituskorros kiviaineksesta, joka täyttää julkaisun Rakennuspohjan ja tonttialueen kuivatus RIL126-2009.

Hulevesiselvitys, 5.6.2020, Sitowise Oy

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 alikulun suunniteltua kuivatusta kohti Pyykösjärveä. Eteläisemmän osan kuivatuksen toimivuus riippuu eteläisen kadun alittavien 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 kolminkertaistumaan nykytilaan verrattuna. Määrällisen hallinnan tarve jää vähäiseksi (lyhyt purkureitti 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.

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 jatkosuunnittelua varten. Tulva-reittien 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.

Meluselvyitys, 4.6.2020, Sitowise Oy

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 tulevalle 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 riskivarausk-sena 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.



Suunnittelualueen päivä- ja yömelumallinnus

Arkeologiset selvitykset, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut

Alakyläntien varrella on todettu olevan runsaasti kuoppajäännöksiä, joita on kartoittanut Oulun yliopisto vuonna 2004 (Saksalaiset Oulussa 1942-1944 – Raportti historiallisen ajan sotilaskohteiden arkeologisesta inventoinnista Oulun kaupungin alueella keväällä 2004. Oulun yliopisto, Arkeologian laboratorio). Alustavasti kuopat tulkittiin jokseenkin nuoriksi, 2. maailmasodan aikaisiksi, mutta ei suljettu pois mahdollisuutta, että kuoppien joukossa olisi myös vanhempia kuoppia.

Osaa kuopista dokumentoitiin Alakyläntien leventämisen yhteydessä vuonna 2019 (Oulu, Alakyläntie välillä Linnanmaantie – Synnimaanväylä. Sotahistoriallisten kuoppajäännösten arkeologinen inventointi 26.8.-27.8 ja 6.9.2019, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut). Kaava-alueella tehtiin dokumentointia alkukesällä 2020. (Oulu, Alakyläntie välillä Linnanmaantie – Kaijonlahdentie. Sotahistoriallisten kuoppajäännösten arkeologinen selvitys 4.-6.5.2020, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut). Tehtyjen selvitysten perusteella Alakyläntientien varren kuoppa-alue ulottuu Synnimaan itäpuolelta Pyykösjärven pohjoispuolelle. Alakyläntien varren kuopat Kalevalantien risteyskohdalta etelään on katsottu kuuluvan kohteeseen Alakyläntie (Synnima NE, kohdetunnus 1000037644). Risteyksestä itään olevat kuopat kuuluvat kohteeseen Kaijonranta (1000015530).

Selvitysten perusteella alueen kuopat liittyvät Oulussa 2. maailmasodan aikana vuosina 1942-1944 toimineiden saksalaisten joukkojen – mahdollisesti myös sodan jälkeen Suomen puolustusvoimien – harjoitustoimintaan alueella. Tätä tukevat muutamiin Pyykösjärven länsipuolisista kuopista vuosina 2019 ja 2020 tehdyt löydöt. Muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä alueella ei ole todettu.



Esimerkkikuva alueen kuoppahavainnoista

Vaikka on kyse harvoista säilyneistä ja tunnistetuista jäljistä ajasta, jolloin saksalaisten toiminnalla oli huomattava vaikutus ei yksin Oulussa vaan koko pohjoisessa Suomessa, ovat nyt kyseessä olevan suunnittelualueen kuoppakohteet kuitenkin luonteeltaan sellaisia, että niitä ole edellytetty otettavan kaavassa huomioon. Osa kuopista tulee säilymään rakentamattomaksi jäävillä viher- ja virkistysalueilla.

Huvilarannantie 28, rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, 29.09.2020, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Selvityksen tarkoituksena on ollut laatia rakennuksen ominaispiirteiden selvitys (ROS) Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosassa, osoitteessa Huvilarannantie 28 (90570) sijaitsevasta kiinteistöstä (564-80-9903-0) rakennuksineen. Selvityksen toimeksiantajana on Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut.



Kuva: Huvilarannantie 28

Oulun Kaijonharjun kaupunginosassa, Pyykösjärven länsirannalla, osoitteessa Huvilarannantie 28 sijaitseva kiinteistö koostuu päärakennuksesta ja talousrakennuksesta. Päärakennus on rakennettu kahdessa osassa; alkuperäinen rakennusosa rakennettiin 1940-luvun lopussa huvilakäyttöön ja sille alisteinen lisäsiipi 1970-luvun alussa. Paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi arvoitetun päärakennuksen noin vuonna 1949 huvilakäyttöön rakennetun alkuperäisen rakennusosan tyyli edustaa lähinnä funktionalistista arkkitehtuuria. Funktionalismi näkyy muun muassa rakennuksen aukotuksessa ja massoittelessa, kuten kahtena "laivateemaan" liittyvänä pyöreänä ikkunana, kulmaikkunoina, sekä loivana pulpettikattona. Päärakennus on sijoitettu Pyykösjärvelle avautuneen maiseman kannalta maaston korkeimmalle kohdalle, jolloin niin päärakennuksen olohuoneen isosta kulmaikkunasta kuin rannan puoleiselta pihalta on avautunut kaukainen näkymä järvelle.

Päärakennukseen on kohdistunut jonkin verran muutoksia sekä sisä- että ulkotiloissa; esimerkiksi väritys on muuttunut vaaleasta terrakottaan. Yleisesti kiinteistön rakennusten voidaankin todeta säilyneen ainakin ulkoarkkitehtuurinsa suhteen hyvin värimuutoksesta huolimatta. Sen sijaan sisätilojen osalta rakennuksiin vaikuttaisi kohdistuneen muutoksia alkuperäiseen ilmeeseen nähden. Lisäksi kiinteistö näyttäisi alun perin olleen nykyistä avoimempi ainakin Pyykösjärven suuntaan. Kiinteistön ja sen rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet tulisivat todennäköisesti nykyistä selvemmin esille esimerkiksi rakennusten sisätilojen ja kiinteistön piha-alueiden ennallistamisen myötä.

Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelma, 29.12.2020, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy

Kaijonharjun ympäristön yleissuunnitelmassa esitetään Kaijonharjun ympäristön kehittämismahdollisuuksia ja tulevaisuuden ilmettä. Työ on laadittu asemakaavamuutoksia varten ja työn on tarkoitus sekä tukea meneillään olevia että ohjata tulevia hankkeita. Työ perustuu kaavarunkoon ja siihen liittyviin selvityksiin ja suunnitelmiin.

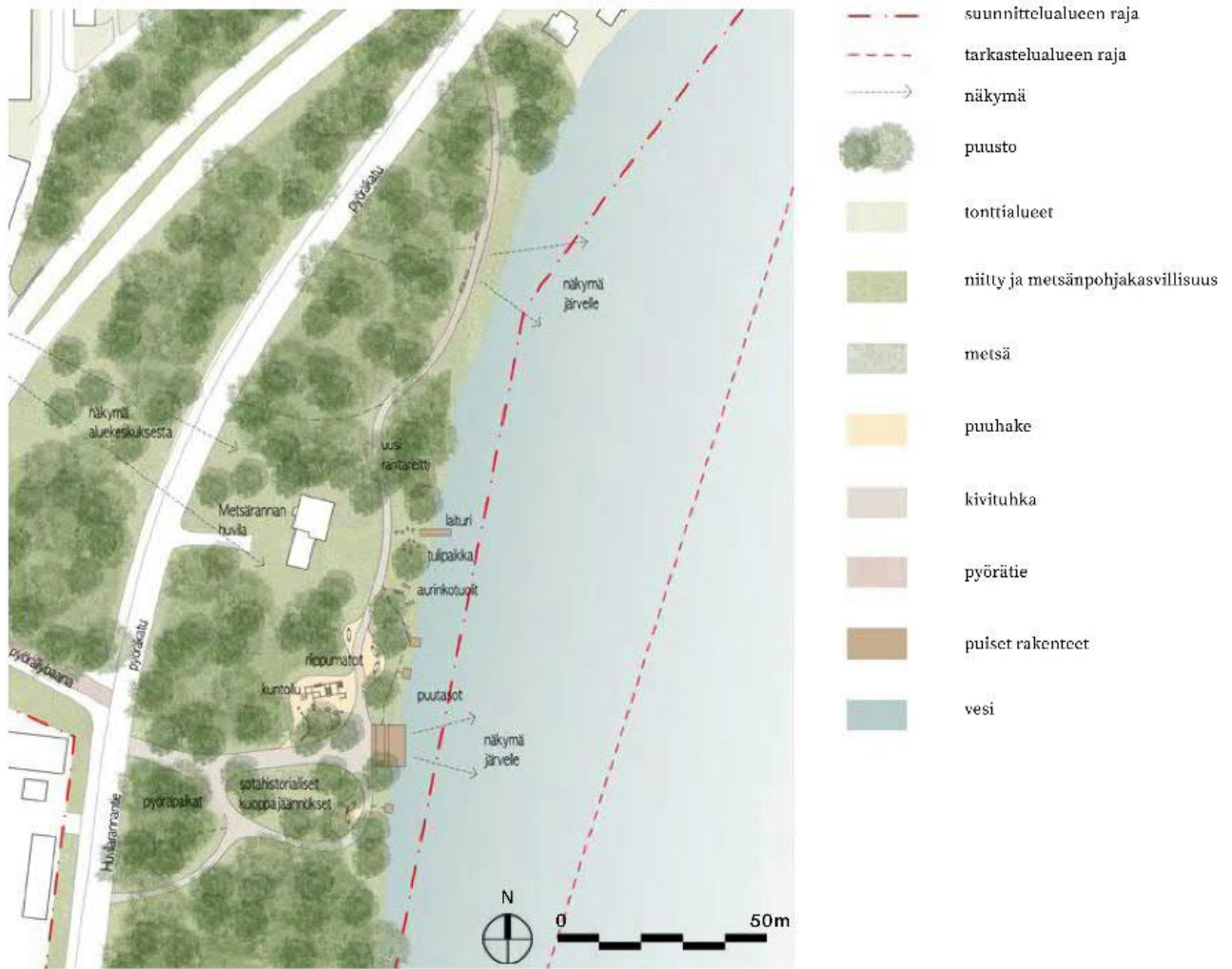
Suunnittelualueen luonteen toivotaan jatkossakin säilyvän metsäisenä täydennysrakentamisesta huolimatta. Metsien hoidossa tulee tulevaisuudessa pyrkiä monipuolistamaan metsien ikärakennetta ja monimuotoisuutta. Järvet tuodaan paremmin osaksi Kaijonharjun aluetta parantamalla virkistysreittiyhteyksiä järvien ympärillä, tuomalla toimintoja järvien rannoille ja avaamalla näkymiä järville. Metsäisen tunnelman säilyttämiseksi rannan näkymät tulee avata harkitusti.

Ympäristön yleissuunnitelmassa on hulevesien osalta esitetty ratkaisuja sekä tonttitasolla, katutilan osana, että viheralueiden osana. Uuden rakentamisen ja täydennysrakentamisen tonttien hulevesien hallinta toteutetaan ensisijaisesti tontilla. Hulevesiviemäriverkoston kuormituksen pienentämiseksi tulisi suosia läpäiseviä materiaaleja ja luontopohjaisia hulevesiratkaisuja piholla.



Yleissuunnitelmassa Pyykösjärven rannan osa-alueen identiteetiksi on esitetty "oleskelua ja yhdessäoloa". Pyykösjärven ranta on luonteeltaan metsäisen vehreä. Uusi kävelyreitti rannan tuntumassa tuo alueen osaksi järveä kiertävään reittiin. Puuston harkitulla harventamisella avataan näkymiä vesipintaan. Uudet reitit noudattelevat nykyisten polkujen sijaintia. Puiden siimeksessä ja rannalla voi keskittyä yhdessä oloon ja virkistykseen. Erilaiset kuntoiluvälineet aktivoivat liikkujaa. Riippu-mattoon on mukava pysähtyä kuuntelemaan lintujen laulua tai lukemaan. Puiset laituri- ja oleskelutasot rannassa mahdollistavat veden äärelle pääsyn ja helpottavat uimaan pulahtamista. Tasot toimivat talvikautena paikkana eväretkelle tai jäällä luistelun tukikohtana. Rakenteilla pyritään keskittämään kulutusta muutamiin kohtiin, sillä nykyinen rantavalli on herkkä

eroosiolle. Virkistystoimintoja tukee rannassa oleva huvila, joka tulevaisuudessa voi toimia esimerkiksi kahvilana tai yhteisöllisenä kohtaamispaikkana.



Pyyköjärvenpuiston suunnitelma

3.6. Työpaketit

Kaavahankkeessa sovelletaan Rakennusteho Group Oy:n Vihreän Korttelin konseptia, jonka tavoitteena on vastata Oulun kaupungin ympäristöohjelman mukaisiin linjauksiin. Konsepti muodostuu viidestä työpaketista. Tarkoituksena on tutkia ja soveltaa keinoja, joilla voidaan edistää hiilineutraaliutta, kestävästä liikkumisesta, vihreää viihtyisää ympäristöä ja vaihtoehtoisia energiantuotannon muotoja.

Työpaketti 1: Vähähiilisen kerrostalon optimointi

Vihreän Korttelin monitavoiteoptimoinnilla pyritään mahdollisimman pieneen hiilijalanjälkeen ja hiilikädenjälkeen. Optimoinnin ensimmäisessä työvaiheessa määriteltiin yhteistyössä Rambollin kanssa tavoitteet ja ratkaisut, jotka otetaan tulevassa simuloinnissa huomioon. Työvaiheessa tuotettiin myös ns. lähtötilanteen LCA-tarkastelu tyypillisestä Rakennustehon konseptiratkaisusta.

Monitavoiteoptimoinnin seuraavassa työvaiheessa suoritettiin tarkasteltavien toimenpiteiden simuloinnin ja laskennat. Tarkasteltavat vaihtoehdot sisälsivät erilaisia taloteknisiä sekä rakenneratkaisuja.

Työn keskeinen tavoite oli suorittaa kattavat simuloinnit, joissa mallinnetaan suuri joukko erilaisia ratkaisuja ja niiden kombinaatioita sekä esitetään kaikkien mallinnettujen ratkaisujen vaikutukset:

- Investointi- ja elinkaarikustannuksiin
- Rakennuksen energiankäyttöön ja energiatehokkuuteen
- Elinkaarenaikaisiin hiilidioksidipäästöihin
- Sisälämpötilaolosuhteeseen
- Lämmityksen- ja jäähdytyksen mitoitustehoihin

Pääasiallinen tapa tarkastella simuloinnin tuloksia on hyödyntää interaktiivista datan visualisointia, joka jaettiin pilvipalvelun kautta Rakennustehon käyttöön. Työssä suoritettavat laskennalliset tarkastelut sisältävät lukuisia arvioita, oletuksia ja yksinkertaistuksia liittyen niin teknisiin, kuin taloudellisiin parametreihin ja lähtöarvoihin. Tämän vuoksi tarkastelun tulokset ovat suuntaa-antavia, ja niiden tarkoitus onkin tuoda esiin suuruusluokat sekä erityisesti erilaisten ratkaisuiden väliset erot.

Työn pohjalta voidaan ohjata Vihreän Korttelin alkuvaiheen suunnittelua ja valita kokonaisvaltaisesti parhaimmiksi osoittautuvat ratkaisut, joiden pohjalta voidaan tehdä tarkempaa jatkosuunnittelua.

Monitavoiteoptimoinnin laskennan simulointeina suoritettiin Ramboll ja rakennuksen energiasimulointi suoritettiin dynaamisella energiasimulointiohjelmistolla IDA ICE v4.8.

Työpaketti 2: Diplomityö, Oulun yliopisto

Korttelin suunnittelussa tehdään yhteistyötä Oulun yliopiston rakennus- ja yhdyskuntatekniikan osaston kanssa. Kaavoituksen aikana käynnistettiin aiheesta diplomityö, jonka tavoitteena on tuottaa uusia ja kehittää nykyisiä rakennetyyppivaihtoehtojen hiilijalanjälkeä asuinkerrostalon rakentamisessa ja tuottaa rakennetyyppien hiilijalanjälki- ja kustannuslaskelma. Työ lisää tietoa sekä osaamista hiilijalanjäljen huomioimisesta asuinkerrostalon rakennesuunnittelussa

Diplomityön tavoitteena oli laskea betonirunkoisen asuinkerrostalon hiilijalanjälki ja etsiä keinoja hiilijalanjäljen pienentämiseen. Tutkimuksen kohteena oli Rakennustehon Vihreä Kortteli -konsepti ja laskennassa käytettiin yhtä tulevan Korttelin kerrostaloista.

Laskentaa varten rakennus mallinnettiin Tekla Structures -mallinnusohjelmistolla materiaalmäärien arviointia varten ja energiankulutus arvioitiin Cadmatic HVAC -ohjelmistolla. Hiilijalanjälkilaskenta suoritettiin One Click LCA -elinkaarilaskenta-työkalulla ja laskentamenetelmäksi

valikoitui pilotointivaiheessa oleva Ympäristöministeriön menetelmä. Tutkimuksen kohteena olevalle rakennukselle laskettiin hiilijalanjälki Rakennustehon aikaisemmin käytössä olevilla referenssirakennetyypeillä. Seuraavaksi rakennetyypit vaihdettiin yksi kerrallaan tutkittaviin vaihtoehtoihin rakennetyyppeihin ja laskenta suoritettiin uudelleen. Myös energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja tutkittiin.

Tulosten perusteella muodostettiin kolme optimitapausta, Optimi 1, Optimi 2 ja Optimi 3. Optimi 1:seen valittiin mahdollisimman pienen hiilijalanjäljen omaavat rakennetyypit ja Optimi 2:seen valittiin rakennetyypit, joilla hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen erotus saatiin mahdollisimman pieneksi. Optimi 3:sta varten Rakennusteho teki kustannusarvioita ja ratkaisuun valittiin investointikustannusten kannalta toteuttamiskelpoiset rakennetyypivaihtoehdot.

Suurimmat vähennykset hiilijalanjäljessä saatiin käyttämällä rakennusmateriaalina betonin sijasta puuta, vaihtamalla massiiviset teräsbetoni-laatat ontelolaatoiksi, korvaamalla ainakin osa betonin sisältämästä sementistä vaihtoehtoisilla materiaaleilla, valitsemalla lämmitysmuodoksi kaukolämmön sijaan maalämpöjärjestelmä, tehostamalla ulkopintojen energiatehokkuutta ja asentamalla rakennuksiin aurinkopaneeleja.

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. Kohteen suunnittelun tavoitteena on vastata Oulun kaupungin ympäristöohjelman tavoitteisiin liikenne-ratkaisujen osalta.

Työpaketti 4: Luonto on voimavaramme

Rakentamalla vihreästi luodaan kestävää 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 Oulun kaupungin viherkerroin-työkalua.

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

4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Rakennusteho Group Oy:n hakemuksesta 8.1.2020.

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

4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä

21.1.2020 §32.

4.5. Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1. 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-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- 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
- Kajonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj

4.5.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 21.1.2020 (§ 32). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 31.1.2020 - 2.3.2020 välisen ajan. Mielipiteitä esitettiin 4 kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 18.8 - 17.9.2020 välisen ajan (MRL 62 §:n tarkoituksessa / MRA 30 §:ssä säädetyllä tavalla). Yhdyskuntalautakunnan pää-tös 11.8.2020 (§ 347). Mielipiteitä esitettiin 6 kpl. Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 27.8.2020.

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

Ohjausryhmän ja työryhmän kokouksiin ovat osallistuneet 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 sij.
Ouka/ Kadut ja liikenne	Saija Räinen, liikenneinsinööri
Ouka/ Maa ja mittaus	Marjo Honkamaa-Eskola, projekti-insinööri 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

4.5.3. Viranomaisyhteistyö

4.6. Asemakaavan tavoitteet

4.6.1. Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia alueelle yleiskaavan mukainen asemakaava, jossa on huomioitu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön aikana nostetut tavoitteet. Asemakaavanmuutos mahdollistaa Alakyläntien varren ja Huvilarannantien väliin sijoittuvalle alueelle asuinkerros- ja asuinpientalo-alueen rakentumisen. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Pyykösjärvenpuistoon sijoittuvan huvilarakennuksen monipuolisen jatkokäytön (Huvilarannantie 28).

4.6.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavamuutostyön aikana muodostuneet tavoitteet on muodostettu kaavatyön ohjausryhmän jäsenten kommentteista sekä kaavatyötä koskevasta palautteesta.

Korttelin suunnittelutyössä Oulun kaupungin ympäristöohjelman tavoitteet on nostettu suunnittelun lähtökohdaksi jo varhaisessa vaiheessa. Tarkoituksena on aikaansaada sopimusalueelle asemakaava, joka toteutuessaan toteuttaa Vihreän Korttelin. Vihreän Korttelin konsepti tekee mahdolliseksi asuksen 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 Linnanmaanbulevardin 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.

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).

4.7. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.7.1. Yhteenvedo vaihtoehdoista ja karsinta

Kortteliin 62 sijoittuvasta varsinaisesta suunnittelualueesta laadittiin useita ei ratkaisuvaihtoehtoja luonnosvaiheen valmisteluvaiheessa. Hankkeen maankäytönsuunnittelusta vastaa Vauhti- viiva Oy ja vihersuunnittelusta sekä liikennesuunnittelusta Sitowise Oy. Luonnosvaiheeseen pyydettiin myös vaihtohtoinen ratkaisu alueelle teetetyyn Europan 14-arkkitehtuurikilpailun voittajatyön Kaljaman työryhmältä. Vaihtoehdoissa pyrittiin etsimään erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja, joiden pohjalta voitiin työstää ohjausryhmän, työpajojen sekä avoimen keskustelun kautta alueeseen sopiva vaihtoehto.



Otteet luonnosvaiheen kolmesta alustavasta vaihtoehdosta

VAIHTOEHTO 1



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



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. Asuin-kerrosala n. 10 980 k-m², 143 asuntoa.

VAIHTOEHTO 3



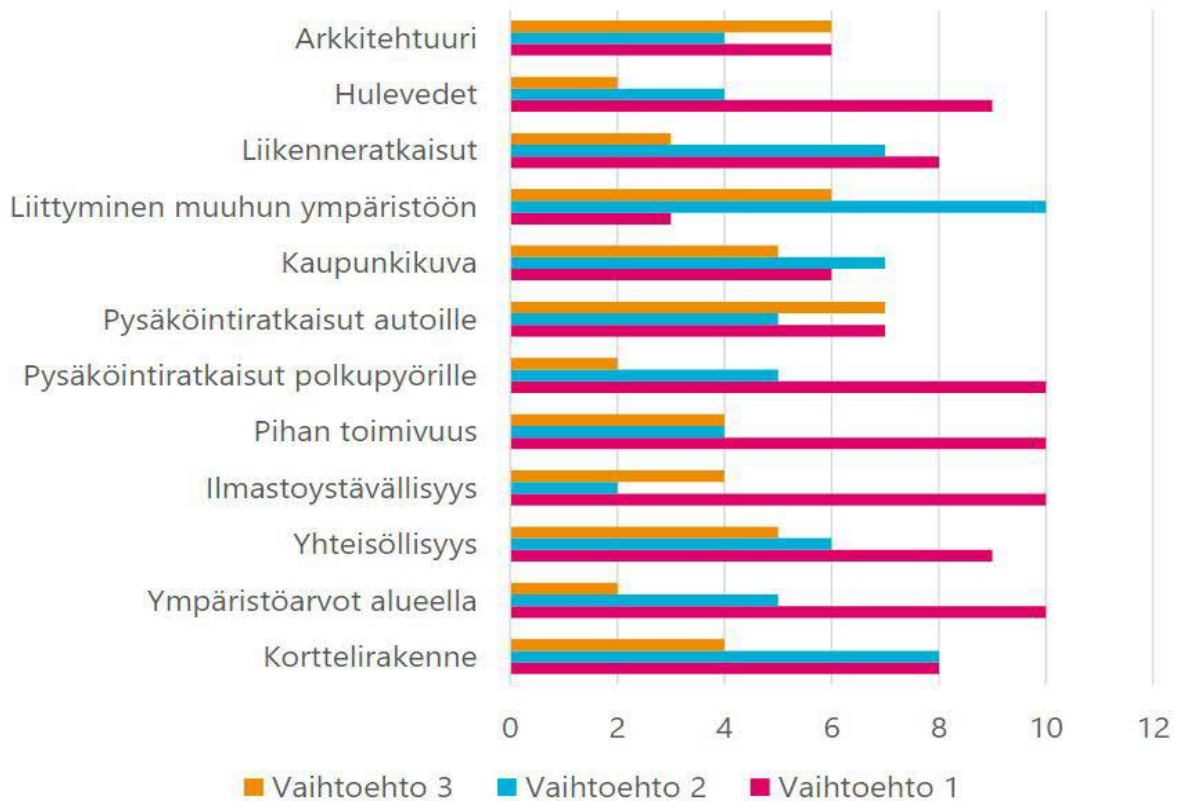
Näkymäkuva Pyykösjärveltä, vaihtoehto 3

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. Asuin-kerrosala n. 18 400 k-m² ja asuntojen määrä 222.

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 CO-VID-19 epidemian vuoksi työpaja siirrettiin verkossa järjestettäväksi. Työpaja muodostui Teams-yhteydestä, Harava-kyselystä 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 vertailemalla toisiinsa nähden. Lisäksi työpajaan osallistujilla oli mahdollisuus toimittaa vapaamuotoisesti materiaalia sähköpostitse, jossa esittivät oman

vaihtoehtonsa tai parannusehdotuksia vaihtoehtoihin. Kaikissa vaihtoehtoissa vahvuutena pidettiin näkymiä järvelle ja rakenteen suojaavuutta Alakylän-tielle päin. Pysäköinnin joustavuutta ja piha-alueiden toiminnallisuutta pidettiin hyvänä. Heikkoutena kaikissa vaihtoehtoissa nostettiin liika rakentamisen määrä ja varjostavuus sekä liiallinen autopysäköinnin määrä. Heikkoutena pidettiin myös liian vähäisiä pihatiloja, jotka eivät olleet jäsenyntyneitä.



Ote vaihtoehtojen vertailusta asiantuntija työpajassa, Harava-kysely

Kaikki vaihtoehdot tutkittiin Rakennusteho Group Oy:n tilaamassa Ramboll Oy:n suorittamassa monitavoiteoptimoinnissa. Optimoinnissa eri vaihtoehtoja tutkittiin laskennallisesti mm. massoit- telun, energiatehokkuuden ja aurinkosähkön mahdollistaman keräyskapasiteetin näkökulmasta. Optimoinnin tulokset ja asiantuntijatyöpajassa, sekä ohjausryhmän ohjauksessa esitetyt kehittä- mistoimenpiteet huomioitiin luonnosvaiheessa esitetystä viitesuunnitelma-aineistoissa.

Luonnosvaiheen suunnitelmassa tontin käyttöä kehitettiin liikenteen, vihersuunnittelun ja mas- soittelun sekä arkkitehtuurin osalta. Alustavissa vaihtoehtoissa esitettyjä kerroskorkeuksia las- kettiin alueen mittakaavaan soveltuvaksi. Massoitellun osalta valittiin vaihtoehto, joka suojaisi Alakyläntieltä tulevalta liikenteeltä, mahdollistaisi Alakyläntien varren jatkokehityksen ja ottaisi huomioon Huvilarannantien pientalo- ja rivitalovaltaisen mittakaavan. Viitesuunnitelmissa eri- tyistä huomiota kiinnitettiin piha-alueiden käsittelyyn ja tontin käyttöä suunniteltiin pilotoiden Oulun kaupungin viherkerrointyökalua. Tavoitteena oli tuottaa ympäristöä, joka ylittäisi viherke- rotoimessa annetut tavoitteet. Liikenteen osalta tontin käyttöä suunniteltiin niin, että se

mahdollistaisi turvallisen ja kestäväan liikkumiseen edellytykset antavan käytön. Luonnosvaiheessa Vihreä kortteli muodostui II-IV-kerroksisesta rakentamisesta, joka kiertyi sylimäisesti suuren yhteispihan ympärille. Alakyläntien varteen esitettiin IV-kerroksisista kerrostalomassoista muodostuvaa riviä, tontin pohjois- ja eteläpäihin esitettiin II-kerroksisia rivitaloja. Koko korttelin autopaikoitus keskitettiin Huvilarannantien varteen. Autokatoksien katteille esitettiin viherkattoa ja aurinkopaleeleja. Niin ikä asuinrakennusten katteita suunnattiin niin, jotta ne mahdollistaisi aurinkoenergian keruun.



Näkymä Vihreästä Korttelista



Yhteisöllisyyden ja toiminnallisen pihan käytön mahdollistavia toimintoja esitettiin yhteispihalle. Huvilarannantien varteen sijoitettiin yhteistalo, joka toteutuessaan toimisi koko korttelia

palvelevana monikäyttöisenä tilana. Yhteistalon yhteyteen esitettiin kaupunkiviljelyalue ja leikkiin ja kuntoiluun osoitettuja alueita. Kaavaluonnosvaihetta varten korttelista teetettiin liikenne-, melu-, ja hulevesiselvitykset. Pyykösjärven puitossa (Huvilarannantie 28) sijaitsevalle Metsärännan huvilalle osoitettiin VL-alueelta oma alue, kortteli 64. Korttelin merkintänä SR, joka mahdollistaisi huvilan monipuolisen jatkokäytön.



4.7.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet
Asemakaavanmuutoksessa Alakyläntien ja Huvilarannantien väliin muodostuvan alue muutetaan lähivirkistysalueesta AKR-alueeksi, joka mahdollistaa uusien asuinkerros- ja asuinpienalojen rakentumisen, muuten aluetta kehitetään viher- ja lähivirkistysalueena. Alue aloittaa Linnanmaanbulevardin varren rakentamisen ja tukee tehokkaasti joukkoliikenteen rakentamista sekä lähialueen palveluiden kehittymistä. Pyykösjärvenpuistoon sijoittuvalle huvilalle on osoitettu kaavassa SR-merkinnällä varusteltu korttelialue. Olemassa olevat lähivirkistysalueet säilyvät mahdollisuuksien mukaan, pohjoisessa oleva viheralue muutettu suojaviheralueeksi (EV). AKR-korttelin eteläpuolelle esitetty kaavassa alikulkuyhteyttä. Asemakaavan muutosta on kehitetty yleiskaavan ja Linnanmaa-



Kaijonharjun kaavarungon pohjalta.



Vihreän Korttelin piha-alue



Näkymä Huvilarannantieltä



Luonnosvaiheen palautteen, valmistuneiden selvitysten ja suunnitelmien myös asemakaavaa on tarkennettu. Korttelin rakenne ja rakentamisen määrä on yhdenmukainen luonnosvaiheessa esitetyn kanssa. Erityistä huomiota on kiinnitetty korttelin 62 kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Kaa-
vassa ja suunnitelmassa on huomioitu Huvilarannantien pienimittakaavaisuus erityisesti Huvila-
rannantien puoleisten julkisivujen käsittelyssä. Tämän lisäksi suurempia massoja tulee rytmittää
ja pilkkoa arkkitehtuurin keinoin. Julkisivuissa värimaailma ja materiaalien käyttö on alueelle so-
pivaa ja luo elävää ympäristöä. Huvilarannantie 28 sijaitsevan kiinteistön rakennuksen omi-
naispiirteistä tehty selvitys, jonka pohjalta merkintää huvilan osalta tarkennettu.



Varsinaisena suunnittelualueena olevaan kortteliin 62 muodostuu Alakyläntien varressa olevista 4-kerroksisista asuinkerrostaloista korttelille selkämuuri, joka kätkee sisäänsä toiminnallisen koko korttelia palvelevan yhteispihan. Yhteispihalle esitetään monipuolisesti toimintoja. Tontin etelä- ja pohjoispäädyissä kaksikerroksiset pientalot. Huvilarannantien varteen on sijoitettu keskitetyt pysäköintikatokset. Autokatoksien yhteydessä on yhteiskäyttöinen kylätalo, jonka tarkoituksena toimia koko korttelia palvelevana toiminnallisena rakennuksena. Alueelle on kaksi ajoneuvoliittymää, joista pohjoinen sekaliittymä. Alueen eteläpuolelle on osoitettu kevyelle liikenteelle rauhoitettu väylä Huvilarannantielle, joka tukee kestävän liikkumisen tavoitteita.



Näkymä Huvilarannantieltä



Näkymä Alakyläntieltä

4.7.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide ja kolme lausuntoa.

Asemakaavanmuutosluonnoksen nähtävilläoloaikana 18.8 - 17.9.2020 saatiin yhteensä kuusi mielipidettä ja lausuntoa.

Asemakaavanmuutosehdotuksen nähtävilläoloaikana 26.1 - 25.2.2021 jätettiin 5 muistutusta.

Saatu palaute ja laaditut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

4.7.4. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä alkuperäistä aluerajausta laajennettiin luonnosvaiheeseen. Alueeseen otettiin tilavarauksena mukaan liikenteen vaatimat osuudet.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa muokattiin esteettömäksi ja lukuohjelmilla luettavaan muotoon

Kaavaluonnokseen tehtiin seuraavat muutokset nähtävilläolon jälkeen:

- AKR-korttelin 62 määräysrajoja ja rakennusoikeutta tarkennettiin. Annettu korttelille yksi yhtenäinen rakennusoikeus- ja t-ala. Korttelia koskevaan kolmiomääräykseen päivitettiin määräykset pysäköinnin osalta ja kolmiomääräyksessä on käytössä pysäköintinormin uusi soveltamisohje.

Lisätty velvoite Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisen hiilitaselaskelman teettämisestä rakennuksille. Tarkennettu kaavamääräystä hulevesien käsittelyn osalta. Kaavamääräykseen on tehty tarkennuksia, jotka huomioivat korttelin kaupunkikuvallisen ilmeen ja Huvilarannantien puoleisen näkymän. Korttelia palveleva muuntaja on sijoitettu puistosta kortteliin a-1 alueelle.

- Kaijonharjun ympäristön yleissuunnitelman mahdollistavat ohjeelliset reitit on esitetty Pyykösjärven-puiston VL-alueella. Puistossa sijaitsevan huvilarakennuksen ja järven väliin esitetty olemassa olevat polut yhdistävää yhteyttä ja rannan toimintoja.

- SR-korttelissa 64 tarkennettu kaavamerkintöjä ja määräyksiä käyttötarkoituksen mukaiseksi. Korttelissa sijaitsevan huvilan alkuperäinen osa esitetty sr-20-merkinnällä. Rakentamisoikeutta lisätty.

- Huomioitu kaavassa maisemallisesti merkittävät puut. Lisätty Huvilarannantien varteen istutettavien puiden rivistö.

- Huvilarannantien osalta huomioitu liikenteen yleissuunnitelma. Jatkettu tieksi merkittyä osuutta korttelin 64 tonttiliittymälle asti, josta yhteys jatkuu kevyenliikenteen väylänä, joka mahdollistaa huoltoliikenteen tarvittaessa (pp/h)

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutokseen tehtiin seuraavat muutokset:

- Täydennettiin selvitysluetteloon museovirastolta saapuneen lausunnon mukaisesti selvityksen päiväys ja tekijä

- Kaavakartalle korttelissa 62 tarkennettiin kerrostalomassoja viitesuunnitelmia tarkemmin mu-
kailevaksi. Korttelin sisäpihalta poistettiin yleisen torialueen merkintä, tori- ja tapahtuma-alueen
kuvaus lisättiin sen sijaan kolmiomääräykseen.

4.7.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitel-
masta 21.1.2020 § 32

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 11.8.2020 § 347 mielipiteiden esittä-
mistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 19.1.2021 MRL 65 § tar-
koituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.3. Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalue kattaa kokonaisuudessaan n. 10ha alueen. Kaavamuutosalueen keskellä, Alakyläntien ja Huvilarannantien väliin jäävälle lähivirkistysalueelle (VL) 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). 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.

Pyykösjärvenpuiston VL-alueelle sijoitetaan SR-merkinnällä varusteltu tontti Metsärannan huvilarakennuksen yhteyteen. Huvilan alkuperäiselle osalle annetaan rakennussuojelumerkintä sr-20.

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 melutasoa on osoitettu 32dB ääni-tasoero vaatimus. Huvilarannantien varteen on esitetty tilavaraus autopaikoitukselle (a-1) ja korttelin yhteiskäyttöiselle talousrakennukselle (th). 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 ohjeellisenä toimintoja kaupunkiviljelyyn (kv), leikkialueeksi (le) sekä kuntoiluun (kun). Korttelin kaavaoikeudellinen rakennusoikeus on 9950 k-m², josta varsinaista pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 8600 k-m². Kaiken kaikkiaan kaavalueelle kortteli 64 huomioiden on osoitettu rakennusoikeutta 10 130 k-m².

Mitoitus

Kaavamuutosalueen koko on 10ha, josta AKR-korttelialue. 1.1 ha ja SR-kortteli 1 600 m² (0,16ha). Katualueiden osuus kaavamuutosalueesta on noin puolet. Katualueet on kaavamuutoksessa tilavarauksena.

Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä 113 asuntoa noin 175 asukkaalle. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 8600 k-m² sekä SR-korttelissa sijaitsevaa huvilarakennusta 180. Kerrostaloasunnon kokona 75 k-m² ja asukasmääränä 1,5 henkilöä/asunto ja rivitaloissa asunnon kokona 90 k-m² ja asukasmääränä 1,9 henkilöä/asunto. Viite-suunnitelmassa alueelle on suunniteltu 160 asuntoa noin 240 asukkaalle.

AKR-korttelissa asuinrakennusten korkeus vaihtelee II-IV kerrosta. Huvilarannantien varteen sijoittuvat katos- ja apurakennukset ovat I-kerroksisia. SR-korttelissa suojeltavan sr-20 rakennuksen korkeus on II. Tämän lisäksi kortteliin saa toteuttaa I-kerroksista lisärakentamista.

AKR- korttelin autopaikkavelvoitteessa käytetään pysäköintinormia soveltavaa autopaikkannormia. Kerrostaloille autopaikkojen minimi vaatimus on 1ap/210 k-m² ja rivitaloille 1 ap/asunto. Pyöräpaikkoja on varattava kerrostaloissa 1 pp / 30 kem². Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 3pp/as.

Kerrosalat, laajuustiedot

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AKR (AK,IV)	101	75	1,5	151	
AKR (AR,II)	11	90	1,9	20	1
SR	1	180	4	4	1
yhteensä	113			175	2

5.4. Aluevaraukset

5.4.1. Korttelialueet

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR)

Kaavamuutosalueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuinrakentaminen. Kaavamerkintä mahdollistaa asuinkerrostalojen ja rivitalojen rakentumisen korttelissa.

Rakennussuojelualue (SR)

Rakennussuojelualueeksi merkitty merkintä mahdollistaa suojelualueella sijaitsevan suojelurakennuksen monipuolisen jatkokäytön.

5.4.2. Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Pyykösjärvenpuistoon sijoittuvaa lähivirkistysaluetta voidaan jatkossa käyttää alueen virkistykseen. Alueella olemassa olevia polkureittejä voidaan hyödyntää, kaava mahdollistaa yhtenäisen reitin muodostamisen koko rannan poikki. Alueen eteläpuolelle sijoittuva lähivirkistysalue pysyy muutosta edeltävässä merkinnässä ja toimii visuaalisena esteenä Alakyläntien liikenteeltä.

Alakyläntielle on sijoitettu meluvallit muussa yhteydessä, jotka mahdollistavat merkinnän säilymisen lähivirkistysalueena.

Suojaviheralue (EV)

Kaavamuutosalueen pohjoisosaan Alakyläntien ja Huvilarannantien väliin jäävä viheralue on osoitettu lähivirkistysalueesta suojaviheralueeksi. Alakyläntien melu estää alueen käytön lähivirkistysalueeksi osoitetussa käyttötarkoituksessa.

5.5. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laatiminen perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten tarvittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA 1 §). Kaavan toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu mm. alue- ja yhdys-kuntarakenteeseen, liikenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, kestäväan kehitykseen ja energia-tehokkuuteen, maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä lasten elinoloihin ja toimintaympäristöön. Vaikutusten arvioinnin on tehnyt kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Lisäksi on arvioitu asemakaavatyötä koskevien tavoitteiden toteutumista.

5.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävään kohtaan Linnanmaan ja Kaijonharjun keskuksen sisäänkäynnin yhteyteen. Varsinaiselle suunnittelualueelle sijoittuva Viherä kortteli aloittaa Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon sekä yleiskaavan mukaisen Alakyläntienvarren rakentamisen. Alueen kaupunkikuva muuttuu Alakyläntienvarren ja Huvilarannantien väliin jäävältä osalta, kun lähivirkistysalueeksi osoitettua metsäistä maisemaa muuokataan asuinrakentamisen myötä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 2- ja 4-kerroksisten asuinrakennuksien ja niihin liittyvien talousrakennuksien rakentaminen korttelissa 62. Alakyläntien varteen sijoittuvat kerrostalomassat ovat osana alueen urbanisoitumista, Huvilarannantiellä mittakaava on sovitettu olemassa olevaan pientalo- ja rivitalopainotteiseen mittakaavaan. Asemakaavanmuutos vahvistaa Huvilarannantie 28 sijaitsevan suojellun ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilymistä ja mahdollistaa sen jatkokäytön.

AKR-kortteliksi osoitettu alue on tarkoitus toteuttaa vaiheittain aloittaen pohjoisesta. Alueen kaupunkikuvallinen ilme muuttuu siis vaiheittain. Toteutuessaan kortteli muokkaa Alakyläntienvarren suuntaa tiiviiksi kaupunkimaiseksi rakentamiseksi. Korttelin ulkoilmeessä ja arkkitehtuurissa huomioidaan Huvilarannantien luonne. Massoittelua on julkissivumateriaaleja vaihtelemalla ja massoja rytmittämällä yhteensovitettu kahden maailman väliin – toisaalta kehittyvän Kaijonharjun keskittymän sekä bulevardin ja toisaalta Pyykösjärven rannan pienimittakaavaisen asuinrakentamisen mukaisesti. Yleisilme Huvilarannantiellä pysyy metsä ja viherpainotteisena ja mittakaavaltaan pienenä.

5.5.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella lähivirkistysalueeksi osoitettu alue Alakyläntien ja Huvilarannantien välissä muutetaan yleiskaavan mukaisesti asumisen alueiksi. Nykytilassaan alue on nuorta mäntyvaltaista metsää. Alakyläntielle päin Huvilarannantien sisäänkäynti ja Alakyläntien varsi näyttävät metsäisenä.

Asuinrakentaminen muokkaa metsäistä ilmettä urbaaniksi asumisen alueeksi. Rakentamisessa pyritään säilyttämään vihreää ilmettä puustolla ja viheralueiden ja pintojen määrään ja laatuun huomiota kiinnittämällä.



Alue sijaitsee Pyykösjärven läheisyydessä. Pyykösjärven vesistön laatua ei tule alueella tehtävillä toimenpiteillä huonontaa. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitetty asemakaavan muutoksessa erityistä huomiota. Ensisijaisesti alueella syntyvät hulevedet on määrä imeyttää ja viivyttaa tontilla. Tavoitteena on myös hyödyntää hulevesiä Vihreän korttelin vihersuunnittelussa. Vihreässä korttelissa on pyritty käyttämään mahdollisimman paljon vihreitä ja niin ikään imeyttäviä pintoja tontilla ja mm. katerakenteissa.

5.5.3. Vaikutukset talouteen

Kaavamuutosalue sijoittuu Linnanmaa-Kaijonharjun keskustan palveluiden välittömään läheisyyteen ja osaltaan tukee alueen kehitystä.

5.5.4. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee monipuolisia liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia. Asemaavanmuutoksella näitä toimintoja pyritään myös osaltaan vahvistamaan Pyykösjärven rannalla sijaitsevan Pyykösjärven puiston virkistyskäyttöä. Yhdistäminen järven ympäri kiertävään reittiin mahdollistetaan asemakaavan muutoksella. Tavoitteena on yhdistää olemassa

olevaa polkureitistöä. Alueen pohjoispuolelle kävelymatkan päähän on tulevaisuudessa tulossa yhteys lenkkeilypolulle, jota Kaijonharjun valuma alueen kunnostus suunnitelmassa on esitetty. Lenkkeilypolku toimii kesäisin kävelyreittinä ja talvisin hiihtolatuna. Pyykösjärven eteläosassa sijaitsee uimaranta, joka niin ikään on alueen läheisyydessä.



Vihreässä korttelissa asukkaille järjestetään yhteispihalle monipuolisia toimintoja, joilla mahdollistetaan osaltaan yhteisöllistä asuinympäristöä.

5.5.5. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vihreän korttelin toteutuminen. Vihreän korttelin tavoitteena on tutkia, kuinka nykyrakentamisessa voidaan huomioida ilmastonmuutokseen vaikuttavat hiilipäästöt ja minimoida niitä. Vihreän korttelin konseptilla ja asemakaavanmuutoksessa esitetyillä toimenpiteillä on tarkoitus vastata Oulun kaupungin ympäristöohjelman mukaisiin tavoitteisiin. Vihreä kortteli toimii edelläkävijänä ja esimerkkinä ilmastonmuutoksen huomioimisessa kaavoituksessa ja rakentamisessa.

5.5.6. Vaikutukset liikenteeseen ja liikennemääriin

Vihreän korttelin synnyttämä liikennemäärä on erittäin vähäinen verrattuna Alakyläntien nykyisiin ja ennustettuihin liikennemääriin. Suunnittelualue synnyttää toteutuessaan ajoneuvoliikennettä 360 ajoneuvoa vuorokaudessa (lähtevät ja tulevat yhteensä).

Huvilarannantiellä autoliikenteen määrä kasvaa jonkin verran, mikä saattaa lisätä jonkin verran liikenneturvallisuusriskiä etenkin tonttiliittymien kohdilla. Aluetta ympäröivän katuverkon liikenne-ennusteen kasvu perustuu käytännössä koko kaupunginosan maankäytön kehittymiseen sekä yleiseen liikenteen kasvuun, eikä niinkään Vihreän korttelin synnyttämään

liikennelisäykseen. Vihreän korttelin tonttiteyhteydet 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.



Vihreän korttelin synnyttämä liikennemäärä ei aiheuta välittömiä kehitystarpeita ympäröivään katuverkkoon tai liittymäjärjestelyihin. Kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä liikenneturvallisuutta edistävänä toimenpiteenä on tunnustettu Alakyläntielle rakennettava jalankulun ja pyöräilyn alikulku Linnanmaantien liittymän eteläpuolelle

Muihin liikenneverkon kehittämistarpeisiin vaikuttavat lähinnä Linnanmaan ja Kaijonharjun maankäytön kokonaisvaltainen kehittyminen sekä Oulun kaupungin baanaverkon toteuttamisen liittyvät erillishankkeet. Tulevaisuuden tilavarauksena on huomioitu myös mahdollinen päätös toteuttaa Linnanmaan Bulevardi tehokkaan joukkoliikenteen käytävineen.

Huvilarannantie on Linnanmaan vilkkaimpia pyöräilyväyliä. Baanaverkkosuunnitelman mukaan Huvilarannantietä ollaankin kehittämässä pyöräkatuna, jossa on erillinen jalkakäytävä. Niillä osuuksilla (Huvilarannantiellä), joilla nykyisin on yhdistetty jalankulku ja pyörätie, kehitetään väylää baanaratkaisuna, jossa jalankulku ja pyöräily on erotettu toisistaan. Vihreän korttelin pohjoispuolella olevan Alakyläntien alikulun kautta kulkeva pyörätie kehitetään niin ikään pyöräbaanaksi. Baanaverkkosuunnitelman mukaan Huvilarannantien rakentaminen osaksi baanaverkkoa toteutuu vuonna 2022.

Korttelin suunnittelutyössä on nostettu erääksi keskeiseksi lähtökohdaksi Oulun kaupungin ympäristöohjelman tavoitteet. Ympäristöohjelmassa on asetettu tavoitteita myös liikenteen ja liikumisen kehittämiseen liittyen. Vihreän korttelin liikenne- ja pysäköintiratkaisut toimivat

ratkaisuiltaan edistyksellisinä suunnannäyttäjinä oululaisessa asuntorakentamiskohteessa. Pysäköintipaikkojen mitoituksessa kohteessa on käytetty pysäköintinormin mukaista minimiä ja pyöräpysäköinnin osalta minimitavoitteet on ylitetty panostamalla reilusti pyöräpysäköinnin laadukuuteen ja käytettävyyteen. Henkilöauton omistamistarpeen vähentämiseksi ja kestävien kulkutapojen edistämiseksi korttelissa on käytössä sähkökäyttöinen yhteiskäyttöauto, -polkupyörä ja -taakkapyörä. Kohteen sijainti on lisäksi erittäin otollinen joukkoliikenteen suosion edistäjänä.

6. Asemakaavan toteutus

6.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Hakijan konsultti Vauhtiviiva Oy on laatinut maankäytön viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen pohjaksi. Suunnitelmat ovat selostuksen liitteessä.

Kaikki suunnitelmat ja selvitykset löytyvät sähköisenä hankkeen projektikortilta:

https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1271

6.4. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavanmuutoksen mukainen uudisrakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Kortteli 62 on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa, aloittaen tontin pohjoisosasta.

Metsärannan huvilalle muodostetaan asemakaavamuutoksen tultua voimaan oma tontti kortteliin 64.

Asemakaavanmuutos mahdollistaa pyöräkadun toteuttamisen Huvilarannantielle.

6.5. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen alustava aloituskokous on pidetty

Oulussa 11. päivänä tammikuuta 2021

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Eini Vasu

kaavoitusarkkitehti

Jonna Koivuranta

Kaavoitusarkkitehti sij.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Palautteet ja vastineet

Liite 4. Viitesuunnitelmat

Liite 5. Asemakaavakartta sekä kaavamerkinnot ja määräykset 22.3.2021

Liite 6. Tonttijakokartta (kortteli 62 ja kortteli 64) 22.3 ja 11.1.2021

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	30.04.2021
Kaavan nimi	Linnanmaan ja Kaijoharjun kaupunginosan lähivirkistys- ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	26.04.2021	Ehdotuspvm	26.04.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	27.01.2020
Hyväksymispykälä	39	Kunnan kaavatunnus	564-2438
Generoitu kaavatunnus	564V260421A39		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,2785	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,2785

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,2785	100,0	10130	0,10	0,0000	10130
A yhteensä	1,0573	10,3	9950	0,94	1,0573	9950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,5140	24,5			-1,5776	
R yhteensä						
L yhteensä	6,3265	61,6			0,1396	
E yhteensä	0,2306	2,2			0,2306	
S yhteensä	0,1501	1,5	180	0,12	0,1501	180
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	104	1	104

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,2785	100,0	10130	0,10	0,0000	10130
A yhteensä	1,0573	10,3	9950	0,94	1,0573	9950
AKR	1,0573	100,0	9950	0,94	1,0573	9950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,5140	24,5			-1,5776	
VL	2,5140	100,0			-1,5776	
R yhteensä						
L yhteensä	6,3265	61,6			0,1396	
Kadut	6,3265	100,0			0,1396	
E yhteensä	0,2306	2,2			0,2306	
EV	0,2306	100,0			0,2306	
S yhteensä	0,1501	1,5	180	0,12	0,1501	180
SR	0,1501	100,0	180	0,12	0,1501	180
M yhteensä						
W yhteensä						

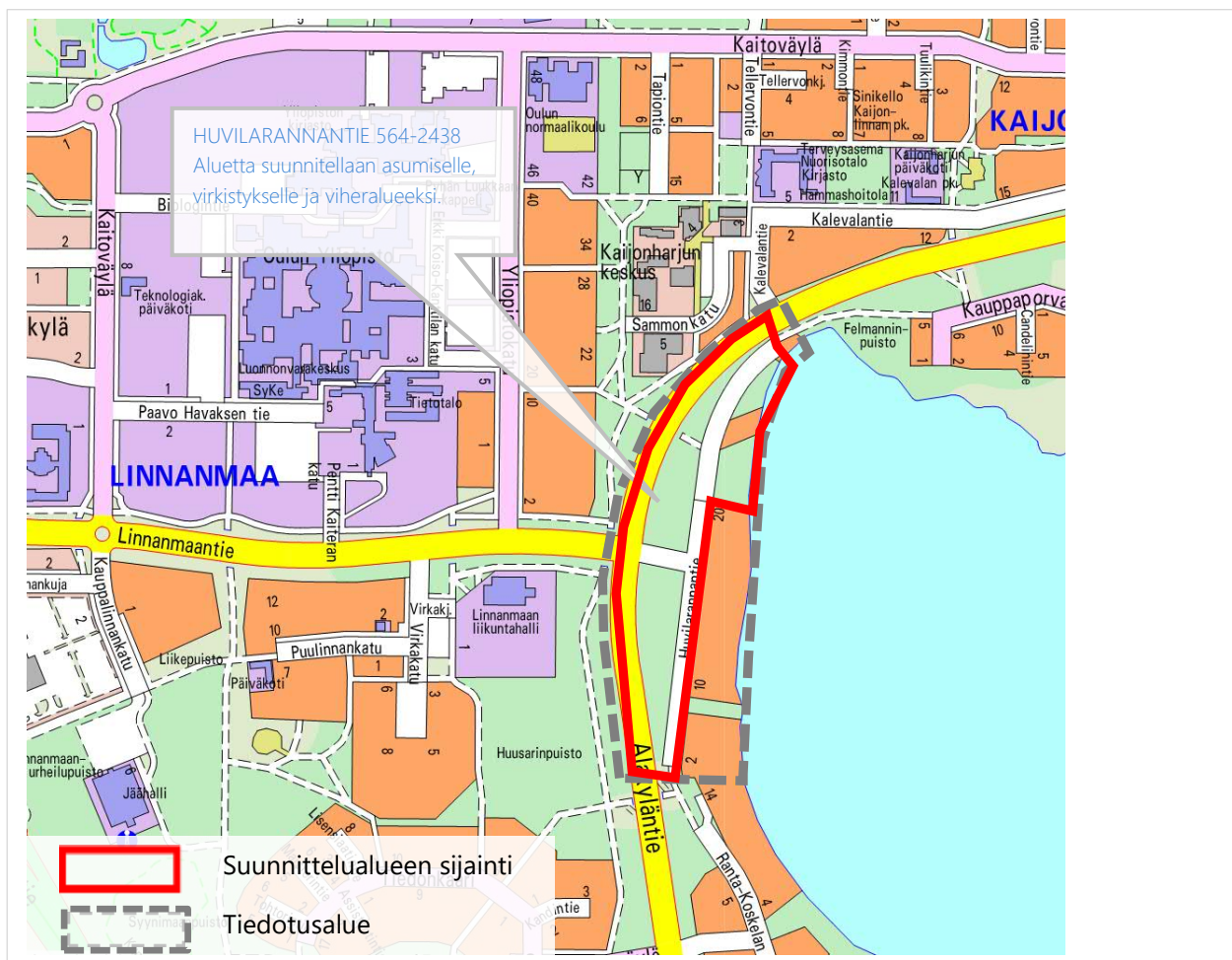
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	104	1	104
Asemakaava	1	104	1	104

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 kaavamuuoksien 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.

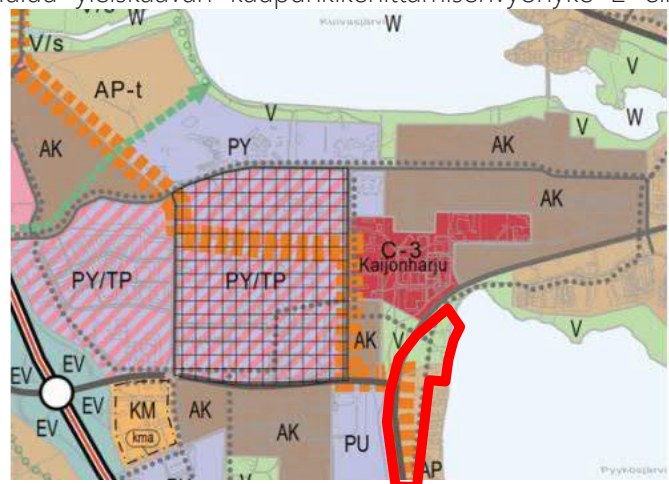
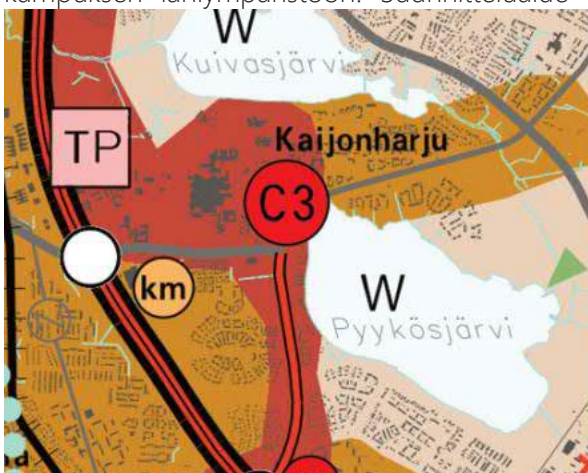
TAUSTALLA VAIKUTTAVAT SUUNNITELMAT JA KAAVAT

OULUN KAUPUNKISTRATEGIA 2026

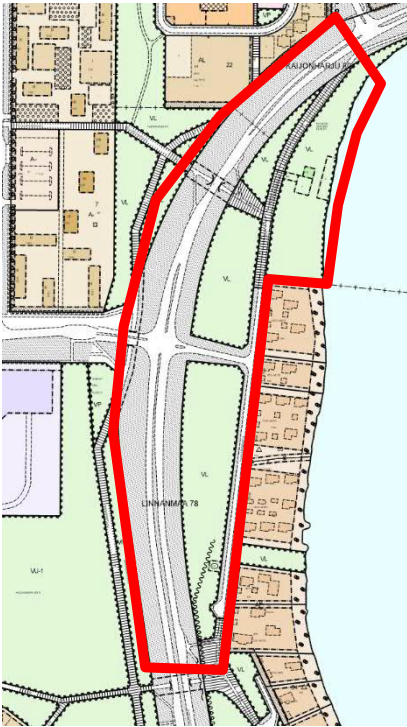
Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on kehittää kaupunkia kestävästi ja vastuullisesti. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ympäristöystävällisen liikkumisen edistäminen ovat keskeisessä asemassa kaupungin tavoitteessa olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2040 mennessä. Oulu kasvaa ja kansainvälistyy, 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 pientalovaltaisiksi alueeksi (AP), kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää, kulkee suunnittelualueen länsireunassa Alakyläntietä pitkin.

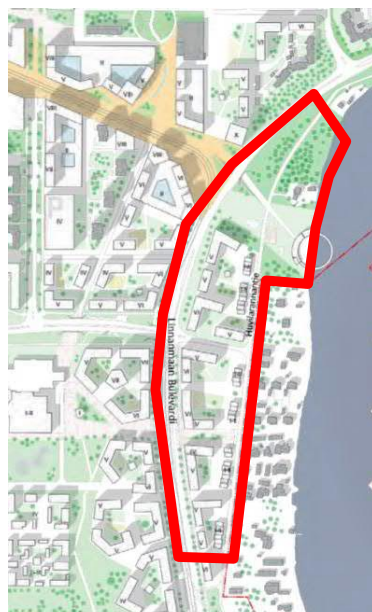


VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

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 Huvilatieen 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 pohjoiseen 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

Kaavamuuotos 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 kaavamuuotoksen 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
- 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

Palautteet ja vastineet, Huvilarannantie

EHDOTUS

Asemakaavan ehdotuksen nähtävilläoloaikana 26.1 - 25.2.2021 saapui 5 muistutusta.

Palaute 1, Telia Finland Oyj

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita ja varausputkia, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa sekä huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ko. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Kaavoituksen vastine:

Saapunut palaute ei aiheuta toimenpiteitä valmisteluaineistoon.

Palaute 2, Museovirasto/arkeologia

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Linnanmaan ja Kaijonharjun kaupunginosia koskeva asemakaavan (Huvilarannantie, kaavatunnus 564-2438) muutosehdotus (11.1.2021). Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pohjois-Pohjanmaan museo viittaa kaavahankkeesta sen aiemmissa vaiheissa antamiinsa lausuntoihin (28.02.2020, 16.9.2020) ja toteaa, että se on asianmukaisesti tuotu esiin kaavaselostuksen kohdassa 3.5, eikä museolla ole tämän osalta huomauttamista kaavaehdotuksesta.

Museo kuitenkin esittää täsmennettäväksi kohdan 1.4. luetteloon kaavaa koskevista muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista arkeologisen selvityksen päiväyksen 28.8.2020 sekä tekijän, joka on Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut.

Kaavoituksen vastine:

Täydennetään selostukseen kohdan 1.4 luetteloon arkeologisen selvityksen päiväys ja tekijä.

Palaute 3, Museovirasto/kulttuuriperintö

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Linnamaan ja Kaijonharjun kaupungin osassa Huvilarannantien ns. 'Vihreän korttelin' asemakaavamuutoksen ehdotus. Tämä lausunto koskee rakennuttua kulttuuriympäristöä.

'Vihreä kortteliksi' nimetty uudisrakennusmassa on tiivis Pyykösjärven rantaan päin kerroksina madaltuva, yhtenäinen rakennusmassa, joka suojaa itään päin avautuvan piha-alueen ja suojaten samalla vilkkaan Alakyläntien melulähteen. Huvilarannantien puoleiset matalat talousrakennukset/autokatokset puuriveineen luovat inhimillisen miljööön kevyelle liikenteelle sekä rantavyöhykkeen puistoon että muutosalueeseen rajautuvan pienimuotoineen asuinkortteliin. Maisemallisesti tärkeään puistoon ja viereiseen suojelukorttiin nähden vihreän korttelin massoitellussa huomioidaan lähistön huvilamainen ympäristö, se on määritelty kevennettäväksi kolmimääräyksessä. Niissä määritellään myös rakennusten väriytyksestä ja materiaalien sekä kattomuotojen yhteneväisyydestä ja soveltuvuudesta alueelle.

VL-/lähivirkistysalueella oleva 1940-luvulla rakennettu Metsärannan kiinteistö, joka erottaa omaksi SR-kortteliksi, osoitetaan asianmukaisesti sr-20-suojelumerkinällä. Korttelin rakennusoikeus on 180kem², se sallii tontin vähäisen lisärakentamisen. Määritelty rakennusalueen raja mahdollistaa laajennuksen liitettynä olevaan rakennukseen tai erillisenä massana. Rantavyöhykkeellä kiinteistöön kuulunut rantasauna/piharakennus jää korttelin ulkopuolelle. Piharakennukselle ei ole katsottu olevan säilymisedellytyksiä ja rantaa kulkeva rantapolun linjaus mahdollistaa rantavyöhykkeen julkisen käytön. SR -merkintä mahdollistaa korttelin monenlaisen toiminnan säilytettävässä rakennuksessa. Kolmiomääräys-teksti on luonnoksessa esitettyä määräystekstiä asiaan kuuluvampi, ehdotuksen teksti koskee SR-korttelia ja sen mahdollistamaa käyttöä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Huvilarannantien asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine:

Saapunut palaute ei aiheuta toimenpiteitä valmisteluaineistoon.

Palaute 4, yksityishenkilö

Ollut mukana syksyn tiedostus- ja keskustelutilaisuudessa, esittänyt tuolloin kiinnostuksensa asemakaavoittaa oman tonttinsa. Ollut tarkoitus ottaa yhteyttä, mutta korona estänyt. Haluaisi oman tontin mukaan Huvilarannantien asemakaavaan.

Kaavoituksen vastine:

Huvilarannantien asemakaavan muutos on etenemässä hyväksymiskäsittelyyn ja uusien alueiden ottamiseen mukaan kyseiseen asemakaavanmuutokseen ei ole mahdollista enää tässä vaiheessa. Asemakaavanmuutoksesta tai tontin lisärakentamisesta kiinnostuneen tulee teettää asiantuntevalla taholla tontinkäyttösuunnitelma, jonka perusteella kaavoituksessa voidaan arvioida, minkälaisella käytännöllä tonttia voidaan kehittää.

Palaute 5, 24 yksityishenkilöä***Kirjallinen palaute Linnamaan ja Kaijonharjun asemakaavamuutoksesta Huvilarannantiellä (564-2438)***

Oulun kaupungissa on suunnitteilla Linnanmaan ja Kaijonharjun kaupunginosia koskeva kaavamuuotos ja tonttijako (Huvilarannantie). Alueella on voimassa 17.5.2004 hyväksytty asemaakaava 564 - 1748, jossa Alakyläntien katualueen ja Pyykösjärven väli on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Lähivirkistysalueelle suunnitellaan nyt Huvilarannanliittymän kohdalla rakentamista siten, että alueen metsä kaadetaan kokonaisuudessaan ja alueelle rakennetaan kerrostaloja, joissa suunniteltu asuntomäärä on kaavalaskennallisesti 135 asuntoa ja 175 asukasta.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava. Yleiskaavan viheralueverkosto on muodostettu 2014 valmistuneen Oulun viheralueverkoston ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelman VILMO pohjalta. Yleiskaavassa on osoitettu keskeisen kaupunkialueen yleiskaavatason viheralueverkko, joka muodostuu viherkentistä, -kiiloista ja -akseleista ja edellytetty, että tarkemmassa suunnittelussa turvataan viheralueverkon jatkuvuus ja toimivuus.

Oulun viheralueverkoston ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelman VILMOSSA on nostettu Pyykösjärven alue erikseen esiin sisäkehään kuuluvana viheralueena, viheralueverkoston on todettu täydentyvän viherkiilalla, joka kytkee suiston ydinviheralueen ja Kalimeojan toisiinsa Pyykösjärven kautta. Selvityksen sivulla 43 osoitetusta kuvasta käy selkeästi ilmi nyt rakennettavaksi suunnitellun lähivirkistysalueen merkitys osana viheralueverkostoa. Edelleen VILMO suunnitelmassa on todettu, että viheryhteydet järviltä ja metsäalueilta kaupunkirakenteen läpi merelle on turvattava. Suunnitelman mukaan uusilla ja tiivistyvien kaupunginosien läheisillä alueilla tarvitaan ehjät, riittävän laajat viheralueet, jotta saadaan riittävät ja laadukkaat virkistysalueet ja toisaalta turvataan luonnon monimuotoisuus. VILMON mukaan ulkokehän mukainen virkistysreitti seurailee Kalimenojaa Valkiaisjärveltä Ruskotunturille päin ja sieltä on tarpeen kehittää virkistysyhteyksiä Kuivas- ja Pyykösjärvelle sekä kaupunkirakenteen läpi merelle. Alueen Pyykösjärvi-Kalikkalampi-Auranmaja osalta on nostettu esille laaja yhtenäinen metsäalue rakennettujen alueiden välissä, kiilamainen yhteys laajemmille

luonnontilaisille alueille, elinympäristön monimuotoisuus, arvokkaat luontokohteet ja suojelualueet, uhanalaiskeskittymät sekä merkittävä ja monipuolinen virkistyskäyttöpotentiaali.

Voimassaolevan asemakaavan kaavaseloitteessa on todettu alueen osalta mm. että ympäristöllisistä syistä asemakaavan keskeisenä tavoitteena on alueen huvilakaudelta peräisin olevan väljän ja metsäisen luonteen säilyttäminen ja että uudisrakentamisen ympäristöön sopeuttamiseksi asemakaavaan on lisätty sitä koskevat kaavamääräykset. Rakentamisen mittakaava on selosteen mukaan kaavassa säädely ympäristöön sopivaksi, mm. ohjeellisin rakennusaloin. Selosteen mukaan Alakyläntien puoleinen metsikkö on osoitettu viheralueeksi, joka osaltaan suojaa asutusta liikenteen häiriöiltä. Asemakaavan laadullisten tavoitteiden osalta on todettu, että alueen huvilakaudelta peräisin olevat historialliset ominaispiirteet, aluerakenne/kiinteistöjako, kulttuurihistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaimmat rakennukset sekä väljän metsäinen rantamaisema on katsottu alueen luonteen kannalta ratkaisevan tärkeiksi tekijöiksi, joista syystä niiden säilyttäminen on nähty alueen luonteen kannalta ratkaisevan tärkeiksi tekijöiksi ja siten asemakaavassa keskeiseksi tavoitteeksi. Kaavassa lähtökohtana on ollut, että täydennysrakentaminen sopeutetaan osaksi pienimittakaavaista asuinympäristöä. Edelleen kaavaseloitteessa todetaan, että Alakyläntien puoleiset metsiköt on tarpeen säilyttää rakentamattomina, liikenteen häiriöitä suodattavina viheralueina. Kaavaseloitteessa on myös arvioitu asemakaavamääräystä uudisrakentamisen sopeuttamisesta olevaan ympäristöön ja todettu tuolloin, että alueen perinteinen kaavarakenne ja

kiinteistöjako säilyvät ennallaan ja täydennysrakentamisella on mahdollista kehittää alueen väljää ympäristökuvaa ja vahvistaa alueen ominaisluonnetta.

Maankäyttö – ja rakennuslain mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Lain mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Edelleen laissa todetaan, että kaavoitetulla alueella on oltava myös riittävästi puistoja tai muuta lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Lain mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioiden. Asemakaavalla ei lain mukaan myöskään saa asettaa maanomistajille sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asettuja tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Alueen ominaispiirteissä, eikä siten myöskään alueen asemakaavan keskeisissä tavoitteissa, ole tapahtunut muutoksia vuoden 2004 jälkeen, jolloin voimassa oleva asemakaava on laadittu. Korkeintaan alueen uudisrakentamisen myötä lähivirkistysalueiden tarve ja aluetta suojaavien metsäkaistaleiden merkitys on ennestään korostunut. Edellä todetulla tavalla myöskään voimassa oleva yleiskaava ei toimi perusteena nyt suunnitteilla olevalle kaavamuutokselle. Laissa on nimenomaisesti todettu asemakaavan laadinnan osalta, että rakennettua ympäristöä

ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Edelleen lain mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioiden. Nyt suunniteltu muutos heikentää selkeästi elinympäristön laatua, eikä noudata laissa asetettua vaatimusta vaalia voimassaolevassa asemakaavassakin todettua rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä. Kuntalaisten on myös voitava luottaa kaavoituksen johdonmukaisuuteen ja siihen, ettei asemakaavan tavoitteita muuteta perusteetta.

Linnanmaan alueelle suunnitteellaan edelleen tiivistyvää rakentamista. Lähivirkistysalueiden ja niissä olevien metsien turvaaminen on tällöin ensiarvoisen tärkeää. "Hyvässä yhdyskuntasuunnittelussa huomioidaan luonnon ekologiset yhteydet ja varjellaan niitä, jolloin luonnon monimuotoisuus ja ihmisten viihtyvyys lisääntyvät. Myös kaupungeissa on tärkeää säilyttää virkistysalueita ja viheryhteyksiä. Kaupunkien läheisyydessä sijaitsevia metsiä on viisaampaa kehittää virkistysalueiksi kuin kaukana asutuksista sijaitsevia alueita, jonne pitäisi ajaa autolla (ilmasto-opas.fi)". Myös osana hallituksen elvystyspakettia korona-aikaan, kunnille on suunnattu rahoitusta virkistysalueiden kunnostamiseen ja kehittämiseen. Tässä yhteydessä on nimenomaisesti todettu, että hankkeelle on eduksi, jos virkistysalueet ovat helposti saavutettavissa arjen luontoalueita, joihin pääsee kävellen, pyörällä tai julkisella kulkuvälineellä. Näin hankkeet tukevat samalla Suomen hiilineutraalisuustavoitetta (Ympäristöministeriön tiedote 8.9.2020). Esitetty kaavamuutos lähivirkistysalueen muuttamiseksi asuinalueeksi ja koko alueella olevan metsän kaataminen ei ole edellä todettu huomioiden myöskään valtakunnallisten tavoitteiden mukaista kaavoituspolitiikkaa. Päinvastoin alueella olevan metsän arvo sekä luonnon moninaisuuden että kunnan asukkaiden virkistyskäytön kannalta on huomioitava ja alueen puustolle on annettava arvoa myös hiilineutraalisuustavoitteen kannalta. "Etenkin asutusten liepeillä metsillä on hiilen sidonnan ohella merkitystä myös muiden tuki- ja sääntelypalvelujen tuottajana. Kasvipeitteiset alueet, erityisesti metsät, tuottavat happea ilmakehään. Samalla ne kykenevät puhdistamaan hengitysilmaa teollisuuden ja liikenteen aiheuttamista ilmansaasteista. Metsät yleisesti, samoin kuin erityisesti suojametsiksi tarkoitetut metsät, lieventävät teollisuuden ja liikenteen aiheuttamia melu- ja pölyhaittoja tai vähentävät maisemahaittaa (Oulun viheralueverkoston ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelma, VILMO).

Edellä todetulla tavalla esitetyn kaltaiselle merkittävälle kaavamuutokselle ja alueen asemakaavassa todetun huvila-alueen luonteen täydellisesti muuttavalle kerrostalorakentamiselle ei ole siten mitään perusteita. Esitetty kaavamuutos on voimassaolevan yleiskaavan ja asemakaavan tavoitteiden sekä lainsäädännön vastainen. Alue on säilytettävä lähivirkistysalueena ja voimassa olevassa asemakaavassa todetulla tavalla alueen rakentaminen on sopeutettava myös jatkossa alueen pienmittakaavaiseen rakentamiseen.

Lisäksi toteamme nyt esitettyjen rakentamissuunnitelmien osalta, että alueella ei pystystä järjestämään turvallista ja toimivaa liikennettä rakentamisen aikana ja

hankkeen valmistuttua esitetyille asukasmäärille. Myös suunnitelmat autopaikoista ovat puutteelliset, esitetyle asukasmäärälle olisi pystyttävä osoittamaan riittävä määrä autopaikkoja siinäkin tapauksessa, että toivottua useampi haluaa autolla liikkua.

Kaavamuutosehdotuksessa ei ole huomioitu rakentamisen aikaista liikennettä, jota ollaan tuomassa vilkkaalle kevyeen liikenteen väylälle (Huvilarannantie on yksi Oulun pääpyöräilyreiteistä). Ehdotuksessa ei ole kuvausta siitä, kuinka rakentamisen eri vaiheissa taataan turvallinen kulku pyöräilijöille ja jalankulkijoille raskaan työmaaliikenteen lomassa. Ehdotuksessa ei ole selvitetty mahdollisuutta järjestää rakennusvaiheen aikaista, vaihtoehtoista kulkua tontille esimerkiksi Alakyläntieltä tai liikennevaloristeyksen liittymältä. Näin mittavalle hankkeelle tulisi pystyä rakentamaan esimerkiksi väliaikainen pengertie, jotta kevyeen liikenteen väylää ei kuormitettaisi jatkuvasti kuusi vuotta peräkkäin (projektin eri vaiheissa). Ei ole hyväksyttävää, että kevyen liikenteen väylän käyttäjät ja lähialueen asukkaat joutuvat elämään jatkuvasti työmaaliikenteen seassa yli puolen vuosikymmenen ajan. Pitkästä työmaa-ajasta koituvia kohtuuttomia melu-, ilmanlaatu-, maisemahaittoja sekä turvallisuusriskejä ei ole suunnitelmassa huomioitu mitenkään. Valmistuneen hankkeen liikennejärjestelyjen turvallisuutta ei perusteltu ehdotuksessa. Autot ja pyörät ohjataan kulkemaan samalla väylällä pyöräliikennetiellä. Suunnitelmalla tai liikennekuormituksilla ei kuvata tarkemmin. Ehdotuksessa todetaan että 360 auton edestakainen liikenne (yhteensä) "ei lisää liikennemäärää merkittävästi". Tämä ei pidä paikkaansa sillä nykyisin suunnitellulle väylälle kulkee ainoastaan kolmen omakotitalon asukkaat, liikennemäärä tulee siis kasvamaan erittäin merkittävästi. Merkittävä määrä alueen asukkaista on kirjallisesti ilmoittanut vastustavana kaavamuutosta ja alueen rakentamista esitetyllä tavalla. Tälle ei ole annettu riittävää painoarvoa, eikä kuulemistilaisuuksissa ole nostettu selkeästi esille keskustelua siitä, miten ylipäättänsä suhtaudutaan suunnitelmaan lähivirkistysalueen muuttamisesta rakennusalueeksi. Alueen asukkaiden ja kaupunkilaisten aito kuuleminen tältä osin on keskeistä ja nimenomaan viranomaisten vastuulla on huolehtia, että oleelliset asiat nostetaan kuulemistilaisuudessa esille. Nyt järjestetyissä kuulemistilaisuuksissa tämä ei ole ollut lähtökohtana, eivätkä kuntalaiset ole siten päässeet aidosti tuomaan esille näkemyksiään suunnitellusta kaavamuutoksesta.

Pyydämme Oulun kaupunkia edellä todettu huomioiden luopumaan suunnitellusta kaavamuutoksesta ja päinvastoin huolehtimaan, että alueen jäljellä olevat lähivirkistysalueet ja samalla puusto säilytetään. Näin turvataan osaltaan alueen ainutlaatuisen luonteen sekä alueen luonto- ja virkistysarvojen säilyminen ja kehittyminen.

Kaavoituksen vastine:

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava, johon asemakaavanmuutos ja suunniteltu maankäyttö pohjaavat. Palaute ei anna aihetta muuttaa yleiskaavan mukaista asemakaavoitusta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan kokouksessaan 18.4.2016 § 25. Uuden Oulun yleiskaavaa on tämän jälkeen tarkennettu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungolla asemakaavoituksen ohjaamiseksi. Kaavarunkotyössä on esitetty yleispiirteiset ratkaisut maankäytön täydennysrakentamiselle ja tiivistämiselle. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarungon 26.8.2019. Voimassa olevan vuonna 2004 laaditun asemakaavan jälkeen niin Linnanmaa-Kaijonharjun suuralue, kuin suunnittelua ohjaavat kaupungin strategiset linjaukset ovat päivittyneet. Oulun kaupunkistrategian 2026 tavoitteena on olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2040 mennessä. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja edistetään ympäristöystävällistä liikkumista. Ympäristöohjelma on yksi kaupunkistrategian toteuttamisohjelmista, johon Huvilarannan asemakaavanmuutoksen lähtökohtana on ollut vastata ja löytää ratkaisuja. Sijainniltaan Vihreän korttelin suunnittelualue sijoittuu palveluiden, joukkoliikenteen runkolinjan ja pyöräbaanosten välittömään läheisyyteen, mikä jo itsessään tukee kaupunkistrategian mukaista kestävästä aluekehitystä. Vihreän korttelin suunnitteluratkaisuissa on käytetty keinoja, joilla osaltaan voidaan pienentää nykyrakentamisesta aiheutuvia ilmastopäästöjä.



Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungosta, Vihreän korttelin alue ympyröitynä

Yleiskaavassa yhdyskuntarakennetta eheytetään ohjaamalla uudisrakentamista kaupunkikehittämisyöhykkeillä. Viheralueita ja yhteyksiä tarkastellaan kokonaisuutena. Kaupunkiympäristöä monipuolistetaan tiivistämällä maankäyttöä erityisesti keskuksissa, Oulujoen suistossa ja parhaan joukkoliikenteen äärellä. Yleiskaavan kaavakartalla 1 asemakaavanmuutosalue on kaupunkikehittämisyöhykettä 2. Kaupunkikehittämisyöhykkeiden suunnittelumääräykset ohjaavat mm. yhdyskuntarakenteen tiiveyttä, kaupunkikuvaa sekä katu- ja liikenneympäristöä. Kaupunkikehittämisyöhykkeillä rakentamista ohjataan asemakaavoilla. Kaupunkikehittämisyöhykkeillä ohjataan täydennysrakentamisen sijoittumista erityisesti kestävien kulkumuotojen ja olevan palvelurakenteen kannalta edullisesti, sekä ohjataan kaupunkiympäristön laajentamista eheyttävästi. Kehittämisyöhykkeen 2 kaupunkikäytäviä kehitetään yleiskaavan mukaisesti toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vihreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen nojautuvana kaupunkiympäristönä. Yleiskaavan kaavakartalla 2 suunnittelualueen läpi kulkee kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Alueelle on yleiskaavan hyväksymisen jälkeen laadittu myös ohjeellinen Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko tarkentamaan yleiskaavaa maankäytön sekä tehokkaan joukkoliikenteen linjauksen osalta.



Selitteet

|||| Tärkeä viheralueverkoston osa

Alueisiin sisältyy

- Ydinviheralue
- Merenrannan viherakseli
- Kaupunginon varren viherkiila
- Oulujoen rantojen viherkiila
- Pyykösjärven - Kalimenojan viherkiila

|||| Kehitettävä tärkeä viheralueverkoston osa

Alueet ovat osa ulkokehää

- ←→ Viherkehä (ydinkehä, sisäkehä, ulkokehä)
- ←→ Pääviherkäytävä

- ▨ Suojelualue (lähdeviittaus 4)
- Natura-alue (2)
- Monimuotoisuuskeskittymä (6)
- Uhanalaiskeskittymä (6)
- Virkistysalue (V,VU) (5)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M,MA,MU,MY) (5)
- Loma- ja matkailualue (RA,RM,RP) (5)
- Hautausmaa-alue (EH) (5)
- Suojaviheralue (EV) (5)
- Tie (1)
- Rautatie (1)
- Rakennettu alue (4)
- Rakentamiseen varattu alue* (5)
- Vesistö (1)

Ote maankäytön suosituksista, VILMO

Uuden Oulun yleiskaava perustuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti laajaan selvitysaineistoon, josta osa on laadittu yleiskaavatyön aikana kaavaratkaisujen tueksi. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillisuunnitelma. VILMO-suunnitelmassa on määritelty suurpiirteisesti viheralueiden ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet, reitit ja viheryhteydet. Suunnitelmassa on ekosysteemipalveluperiaatteen pohjalta tunnistettu viheralueiden kulttuuriset, tuotannolliset ja luonnon ekologisia toimintoja ylläpitävät ominaisuudet. Suunnitelmissa esitetyt säilytettävät ja kehitettävät viheryhteydet sekä alueet on huomioitu yleiskaavassa.

Pyykösjärven ranta on sekä nykyisessä että tulevassa asemakaavassa osoitettu viher- ja virkistysalueeksi länsirannan tontteja lukuun ottamatta, eikä niiden saavutettavuus muutu asemakaavanmuutoksessa. Yhdessä vesialueen ja rannan tonttien kasvillisuuden kanssa ne muodostavat tärkeän osan Oulun laajuista viheralueverkostoa (VILMO suunnitelma). Merkittävimmät luontoarvot Pyykösjärvellä eivät osu kaavamuutosalueelle vaan sijaitsevat pääosin asemakaava-alueen ulkopuolella Pyykösjärven koillisrannalla Laholaisojan alkupäässä. Asemakaavamuutosalueelle laadituissa luontoselvityksissä todetaan, että alueen puusto on pääasiassa melko nuorta ja tasaikäistä kasvatusmetsää, mikä vaikuttaa sen lajistoon köyhdyttävästi, kuten myös kulkuväylien läheisyys ja niiltä kantautuva melu. Kaijonharjun keskukseen tehdyssä puustokartoituksessa on nostettu esiin metsästä erottuvia maisemallisia puita, joita on merkitty myös kaavaan säilytettävänä puina. Alakyläntien ja Huvilarannantien väliin jäävällä viheralueella ei näin ollen olla tehtyjen selvitysten perusteella todettu merkittäviä alueellisia rakentumista estäviä maisema- ja luontoarvoja.

Alakyläntien ja Huvilarannantien väliin jäävä asuinkerrostalojen- ja asuinrivitalojen korttelialue on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Nykytilassaan alue ei kuitenkaan täytä lähivirkistysalueelle määriteltyjä vaatimuksia melun osalta. Asemakaavatyön yhteydessä teetetyssä meluselvityksessä käy ilmi, että

alue sijoittuu melualueelle. Puuston melun suojaus toimii lähinnä visuaalisena esteenä liikenteestä aiheutuvalta melulta. Esitetty rakentaminen toteutuessaan estää melun etenemisen Alakyläntieltä Huvilarannantielle.



Ote meluselvityksestä, päivällä alle 55 dBa keskiäänitason alittava osuus kuvassa esitetty vihreällä (Meluselvitys, 5.6.2020, Sitowise Oy)

Asemakaavan muutos pohjautuu tehtyihin liikenneselvityksiin ja -suunnitelmaan, jonka yhteydessä on tutkittu suunnittelualueen toimivuus liikenteellisesti. Kohteen rakennuttaja vastaa työmaavaiheen liikenteen järjestelyistä sekä niiden suunnittelusta ja toteutuksesta. Suunnittelua ohjaa Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta. Työnaikaiset liikennejärjestelyt on suunniteltava siten, ettei yleistä liikennettä tarpeettomasti haitata. Liikennejärjestelyjä suunniteltaessa ja tehtäessä huomioidaan sekä työkohteessa työskentelevien ja tielläliikkujien turvallisuus.

Palautteet ja vastineet, Huvilarannantie

LUONNOS

Asemakaavan luonnoksen nähtävilläoloaikana 18.8 - 17.9.2020 saapui 3 mielipidettä ja 3 lausuntoa.

Palautteet 1

Asemakaavan muutoksessa on kyse ns. Vihreän korttelin suunnittelusta. Hankkeen tavoitteet ovat kunnianhimoiset ja korttelisuunnitelma on pääosin onnistunut. Suunnittelun kaupunkikuvallinen painopiste on selvästi ollut Linnanmaanbulevardin puolella, jonne on koottu tiivis rakennusrintama. Sen sijaan Huvilarannantien puoli on jäänyt valitettavan vähälle huomiolle. Tähän seikkaan haluan palautteessani kiinnittää huomiota.

Vihreän korttelin asemakaavanmuutos perustuu Linnanmaan-Kaijonharjun kaavarunkoon, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 26.8.2019. Kyseisen kaavarungon päätöksenteon keskeisenä asiakirjana oli 28.5.2019 päivätty "Maankäyttökaavion havainnekuva" (Sitowise), joka konkretisoi päättäjille ja kuntalaisille myöhemmin alueelle laadittavien kaavamuutosten tavoitteita. Kyseinen havainnekuva esittää Huvilarannantien varteen pienimittakaavaista (kerrosluku I-II) asuntorakentamista, joka rajaa Linnanmaanbulevardin asuinkorttelit kauniisti Huvilarannantien puolelta ja liittyy korttelit mittakaavaltaan ja käyttötarkoitukseltaan Huvilarannantien Pyykösjärven puoleiseen asuinrakennuskantaan. Kaavarunko antoi näin alueella asuville lupauksen Huvilarannantien pienimittakaavaisesta katunäkymästä, johon matalat asuinrakennukset luovat positiivista rytmiä.

Asemakaavanmuutosehdotuksen mukaan Huvilarannantien puolelle sijoittuisi kyseisen korttelin kohdalle kuitenkin pelkästään autosuojia, jotka luovat tympeää katukuvaa. Kaikki asuinrakennukset on ratkaistu kerrostalotyypissä. Jos alueen aloituskorttelissa tyydytään näin vaatimattomaan ja yksipuoliseen ratkaisuun, on pelättävissä, että sama malli toistuu myöhemmissäkin kortteleissa.

Huvilarannantie on osa Oulun seudun pyöräilyn pääreittiä 3 (Oulu-Kaijonharju), jonka teemaksi on nimetty "Kappale kauneinta Oulua". Reitti on pyöräilyn pääreittisuunnitelman mukaan houkutteleva vaihtoehto Linnanmaan Baanalle (pääreitti 2) juuri monimuotoisuutensa ansiosta. Tästä syystä Huvilarannantiella on myös poikkeuksellisen paljon pyöräilijöitä ja jalankulkijoita, joille suunnitelmassa on luvattu kauneutta ja monimuotoisuutta. Niitä ei asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyllä ratkaisulla saavuteta.

Kaavan laatija on itsekin tunnistanut tämän kaupunkikuvallisen ongelman, kun on kirjoittanut kolmiomääräykseen linn 1: "Erytymähuomiota on kiinnitettävä Huvilarannantien puolen julkisivun miellyttävyyteen ohikulkijan näkökulmasta." Pelkillä autokatoksilla tai -talleilla on kuitenkin vaikea, jollei mahdotonta, luoda miellyttävää kaupunkikuvaa.

Asemakaavan muutoksen jatkotyössä tulee korttelin asuinrakennusten tyyppiä, kokoa ja sijoitusta sekä pysäköintiä kehittää niin, että myös Huvilarannantien puolelle saadaan miellyttävää pienimittakaavaista asuinympäristöä ja laadukasta kaupunkikuvaa.

Vastine 1

Huvilarannantien varrella sijaitseva pienimittakaavainen rakenne on suunnittelualueella otettu huomioon sijoittamalla pientalomaista kaksikerroksista asumista ja koko korttelia palveleva ”kylätalo” Huvilarannantien varteen. Huvilarannantien varren viihtyvyyteen ja kulkijan näkökulmaan on kiinnitetty ehdotusvaiheessa erityistä huomiota viher suunnittelun ja arkkitehtuurin keinoin, niin asuinrakentamisen kuin autokatosten osalta. Huvilarannantien varteen sijoittuvat rakenteet toteutetaan pienimittakaavaisina ja tämä on huomioitu mm. käyttämällä julkisivujen verhoilussa puuta, riittävää aukotusta ja rytmittämällä rakennetta viheristutuksilla. Koko korttelin massa on arkkitehtuurin keinoin rytmitetty ja sovitettu olemassa olevaan huvilamaiseen rakenteeseen.

Palaute 2

Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Fingridin voimajohtot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine 2

Saapunut palaute ei aiheuta toimenpiteitä valmisteluaineistoon.

Palaute 3

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Linnanmaan ja Kaijonharjun kaupunginosan koskeva asemakaavan (Huvilarannantie, kaavatunnus 564-2438) muutoksen luonnos (4.8.2020). Muutosalue sijaitsee Oulun keskustasta noin 4 km kilometriä pohjoiseen Linnanmaan yliopistoalueen kaakkoispuolella Alakyläntien ja Pyykösjärven luo-teisrannan välissä. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Pohjois-Pohjanmaan aiemmassa 28.02.2020 lausunnossaan edellyttämä arkeologinen selvitys on tehty kenttäkaudella 2020 (Oulu, Alakyläntie välillä Linnanmaantie – Kaijonlahdentie. Sotahistoriallisten kuoppajäännösten arkeologinen selvitys 4.-6.5.2020, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut). Selvitetty alue ulottui koilliseen nyt kyseessä olevan suunnittelualueen ulkopuolelle. OAS:n nähtävillä olon jälkeen suunnittelualue on laajentunut etelään Linnanmaantien eteläpuolelle. Laajennus-alue kuuluu vuonna 2019 Alakyläntien leventämisen yhteydessä selvitettyyn alueeseen (Oulu, Alakyläntie välillä Linnanmaantie – Syytimaanväylä. Sotahistoriallisten kuoppajäännösten arkeologinen inventointi 26.8.-27.8 ja 6.9.2019, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut). Vuoden 2019 inventointi keskittyi vain rakennettavan tiealueen inventointiin. Tämän ja Huvilarannantien välinen metsäkaistale ei selvitykseen sisällynyt. Myös tällä alueella on muutamia kuoppia, joita on alustavasti kartoitettu vuonna 2004 (Saksalaiset Oulussa 1942-1944 – Raportti historiallisen ajan sotilaskohteiden arkeologisesta inventoinnista Oulun kaupungin alueella keväällä 2004. Oulun yliopisto, Arkeologian laboratorio)

Selvityksissä ei ole todettu muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kuopat ovat – ainakin osin – muistoja saksalaisten toiminnasta Oulussa

vuosina 1942-1944. Tietävästi osa kuopista liittyy alueella vuonna 1942 saksalaisten järjestämään koulutustapahtumaan. Ilmeisesti myös suomalaiset ovat harjoitelleet alueella vuoden 1944 jälkeen. Osa alueen kuopista todennäköisesti on tätäkin nuorempia. Vaikka kuopat ovat arkeologisoituneet ja näin osa arkeologista kulttuuriperintöä, eivät kyseessä ole muinaismuistolain tarkoittamat kiinteät muinaisjäännökset. Alakyläntien varrella olevat kuoppakohteet on kuitenkin merkitty muinaisjäännösrekisteriin muina kulttuuriperintökohteina. Alakyläntien varren kuopat Kalevalantien risteyskohdalta etelään on katsottu kuuluvan kohteeseen Alakyläntie (Syynimaa NE, kohdetunnus 1000037644). Mainitun risteyskohdalta itään olevat kuopat kuuluvat kohteeseen Kaijonranta (1000015530).

Kaavaluonnoksessa Linnanmaantien pohjoispuolisella suunnittelualueella sijaitsevista kuopista useimmat jäävät Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi osoitettulle alueelle (AKR), muutama yksittäinen kuoppa jää Suojaviheralueelle (EV) tai Lähivirkistysalueelle (VL). Linnanmaantien eteläpuolinen laajennus on osoitettu VL-alueeksi, jolle on jäämässä useita kuoppia.

Kyseessä ovat suhteellisen nuoret rakenteet. Vaikka kyse ainakin osin on harvoista säilyneistä ja tunnistetuista jäljistä ajasta, jolloin saksalaisten toiminnalla oli huomattava vaikutus ei yksin Ouluun ja Oulussa vaan koko pohjoiseen Suomeen, ovat nyt kyseessä olevan suunnittelualueen kuoppakohteet kuitenkin luonteeltaan sellaisia, että niitä ei edellytetä otettavaksi huomioon kaavassa.

Koska arkeologisen selvityksen raportti valmistui heinäkuun lopussa 2020, ei kaavaselostuksen luonnoksessa ole arkeologista kulttuuriperintöä käsittelevää kohtaa. Laadittavaksi tulevassa kohdassa tulee lähinnä mainita alueella tehdyt selvitykset vuosilta 2004, 2019 ja 2020 (ks. yllä) sekä lyhyesti todeta kuoppien luonne ja niiden historiallinen yhteys. Laadittava kohta tulee esittää museolle ennen kaavaehdotuksen nähtäville laittoa.

Pohjois-pohjanmaan museo/ arkeologinen kulttuuriperintö

Vastine 3

Palautteessa esitetyt arkeologiset selvitykset ja inventoinnit huomioidaan asemakaavan selostuksen yhteydessä esitetyn mukaisesti. Kaavoitus on työstänyt selostukseen vietävän arkeologista kulttuuriperintöä koskevan aineiston museon kanssa yhteistyössä ennen kaavaehdotuksen nähtäville viemistä.

Palaute 4

Alueen asukkailta saapunut palaute, jonka allekirjoittanut 31 henkilöä.

- Tiedotustilaisuudessa esitetty materiaali esitetty sillä tarkkuudella, että asukkaat kokivat asukkaiden vaikutusmahdollisuudet suunnittelussa huomioitavana epäselväksi
- Huoli pyörä- ja kävelytien luonteen muuttumisesta ja turvallisuudesta huonompaan suuntaan
- Metsäalueet tulisi säästää virkistyskäyttöön ja eläimistöille
- Suunnittelualueella metsässä polkureitti joka lenkkeilijöiden ja maastopyöräilijöiden käytössä
- Uusien rakennuksien mittakaava poikkeaa nykyisestä rakennuskannasta, joka rivitalo- ja omakotitaloaluetta
- Nykyisten rakennusten ja rannan ääni maisema huononee, metsä suojaa melulta
- Yliopiston mahdollinen muutto, hankkeen tulisi odottaa tätä päätöstä

Vastine 4

Huvilarannantien asemakaavanmuutos noudattaa aikaisemmin alueelle tehtyjä kaavoituksellisia linjauksia ja se on yleiskaavan ja kaavarungon mukainen. 18.4.2016 § 25 kaupunginvaltuustossa vahvistetussa yleiskaavassa Alakyläntien varteen tehokkaan joukkoliikennelinjan varteen on esitetty asumiseen kehitettäviä alueita. Linnanmaa-Kaijonharjun ohjeellisessa kaavarungossa (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 17.9.2019) alueen suunnittelua on tarkennettu yleiskaavan pohjalta. Huvilarannantien asemakaavamuutoksen lähtökohtana on toteuttaa yleiskaavan mukaista kehitystä. Asemakaavan suunnittelutyössä on huomioitu Linnanmaa-Kaijonharjun alueen mahdolliset tulevaisuuden kehityksen suunnat.

Asemakaavanmuutosalueen kokonaislaajuus on n. 10 hehtaaria. Tästä varsinaiseksi suunnittelualueeksi muodostuneen korttelin 62 osuus on 1,5 hehtaaria. Suunnittelualueeseen on otettu mukaan tilavarauksena liikenteen suunnittelun mahdollistava osuus. Vihreän korttelin suunnittelun lähtökohdaksi muodostui varhaisessa vaiheessa olemassa olevan mittakaavan huomioiminen ja vaihtoehtojen keinoin on päädytty rakenteeseen, joka huomioi Alakyläntien varren mahdollisen kehityksen ja Huvilarannantien nykytilan ja rakenteen. Korttelia ja sen mahdollisuuksia on tutkittu erityyppisten, toisistaan poikkeavien vaihtoehtojen avulla, joita on analysoitu verkkotyöpajan, eri alojen asiantuntijoiden ja teetettyjen selvitysten keinoin. Huvilarannantien varteen on sijoitettu I-II kerroksista rakennuksista koostuvia asuin- ja työtilarakennuksia, joiden mittakaava on sovitettu alueen olemassa olevaan rakennuskantaan, joka koostuu pääasiassa I-II-kerroksista rivi- ja pientaloista. Alakyläntienvarteen on sijoitettu 4-kerroksisia asuinkerrostaloja, joilla vastataan Alakyläntienvarren mahdolliseen bulevardisoitumiseen. Luonnosvaiheen palaute on huomioitu kiinnittämällä ehdotusvaiheessa erityistä huomiota Huvilarannantien viihtyvyyteen kulkijan näkökulmasta. Rakennusmassoja on arkkitehtuurin keinoin sovitettu huvilarannantien pientalomaiseen ympäristöön. Lisää asemakaavan selostuksen kohdassa 4.7.

Alueen maisema- ja luontoarvoja on kartoitettu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön yhteisessä. Tuolloin maankäytölle ja viheryhteyksien säilymiselle on annettu suositukset, joiden mukaisesti asemakaavanmuutostyötä on edistetty. Luonto- ja maisemaselvitystä on tarkennettu asemakaavamuutoksen yhteydessä täydentämällä selvitystä linnuston osalta. Alueella havaittu lajisto ei ole erityisesti tavanomaisesta lajistosta poikkeavaa. Selvityksessä ei annettu linnuston osalta erityisiä vahvasti rajaavia suosituksia. Mainintana selvityksessä todetaan, että Pyykösjärven rantarakentamisen rauhoittaminen rauhoittaa lahden perukkaa ja luo mahdollisuuden vesi- ja rantalinnustolle ruokailuun ja pesintään, mutta tällä ei katsota

olevan suurta merkitystä koko Pyykösjärven linnustollisia arvoja ajatellen. Asemakaavan muutoksessa Pyykösjärven rantaan sijoittuva alue säilytetään nykyisen mukaisena metsän omaisena lähivirkistysalueena, eikä sinne sijoitu uusia rakennusalueita. Olemassa oleva huvilarakennus on tarkoitus säilyttää ja sille on kaavassa rajattu oma tontti.

Kaavamuutosalueelle on tehty meluselvitys asemakaavatyön yhteydessä. Melu ja sen eteneminen ympäristössä on mallinnettu suunnitteluohjelmalla, jonka tavoitteena on kartoittaa alueen päivä- ja yömeluarvoja ja näiden perusteella on annettu suositukset melun huomioimiseksi kaavassa. Nykyisillä metsäalueilla ei ole merkittävää vaikutusta melun etenemiseen. Meluselvityksessä on esitetty, miten Alakyläntien varteen sijoittuva ehyt rakentamislinja estää melun etenemisen Huvilarannantielle. Tämä tulee tulevaisuudessa parantamaan myös olemassa olevan rakenteen melukuormitusta Alakyläntieltä. Kaavamuutosalueen pohjoisosaan sijoittuva, Alakyläntien ja Huvilarannantien väliin sijoittuva viheralue sijoittuu melualueelle, eikä sitä kaavallisesti voida osoittaa lähivirkistysalueeksi. Alue on osoitettu kaavassa suojaviheralueeksi ja sen luonne pysyy nykyisen mukaisena metsäisenä viheralueena.

Suunnittelu-alue sijoittuu joukkoliikenteen runkolinjan ja erityisen hyvien pyöräily-yhteyksien varrelle, joka tukee osaltaan kestävästä liikkumisesta ja kehityksestä mukaista kaupunkirakennetta. Huvilarannantietä kehitetään erillisenä Oulun kaupungin hankkeena pyöräilyn pääreitteinä ja tavoitteena on nykyisen kävelijöiden, pyöräilijöiden ja autoilijoiden jakaman sekakadun muuttaminen käyttäjäystävällisemmäksi ja turvallisemmaksi pyöräkaduksi. Liikennenopeat kyseisellä kadulla sovitetaan pyöräilynopeuteen, lisäksi jalankululle on varattu oma erillinen jalkakäytävä liikenneturvallisuuden lisäämiseksi nykyisestä. Huvilarannantien luonnetta pyöräkatuna nostetaan näin paremmin esille. Koko alueen 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-autopysäkillä sekä urheiluhallille, teknologiakylään ja marketalueelle.

Alueen luontoarvot ja Pyykösjärven ympäristön virkistyselliset arvot ovat olleet suunnittelua ohjaavia tekijöitä ja limittyvät hyvin kestävästä ja tiiviin kaupunkirakenteen yhteyteen. Olemassa olevia virkistysmahdollisuuksia ja viheryhteyksiä pyritään kehittämään, jotta niin nykyiset, kuin tulevatkin asukkaat voivat hyödyntää aluetta virkistyskäytössä. Pyykösjärvenpuistoon esitetään asemakaavassa yhtenäistä polkuverkkoa, joka hyödyntää jo olemassa olevia polkuja. Alueella on myös käynnissä Oulun kaupungin järjestämiä hankkeita, joilla pyritään parantamaan koko alueen ympäristön virkistysellisiä mahdollisuuksia. Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella on tekeillä mm. Kaijonlahden valuma-alueen kunnostussuunnitelma, jossa Pyykösjärven ympäristön lenkkeily- ja latuverkosta kehitetään.

Palaute 5

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Linnanmaa – Kaijonharjun kaupunginosia koskeva asemakaavamuutoksen luonnos, Huvilarannantien alueella Linnanmaan kaupunginosan kortteliä 62 tontin 1 ja Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 64 tontin 1 sekä suojaviher-, lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tällä hetkellä kortteli 62 on puistoaluetta, mihin suunnitellaan 4-kerroksisia asuinkerrostalojen ja 2-kerroksisten rivitalojen rakentamista. Rakentaminen muodostaa suojaisen muurin vilkkaalle Alakyläntielle ja suunnitellun Linnanmaan bulevardin suuntaan. Korkeat

rakennusmassat sijoittuvat länteen ja matalammat rivitalot Pyykösjärven puolelle. Huvilarannantien ja kerrostalojen väliin tulee autokatosten ja piharakennuksen vyöhyke, joka tiivistää suojaista piha-alueita. Luonnoksessa esitetyt kerrosluvut ottavat huomioon lähialueen. Matalammat rakennusmassat rivitalot ja autokatokset rajoittuvat osin Pyykösjärven puoleen (VL-alue) ja osin A-korttelin 55 nykyisen pienimuotoisen huvilamaisen pientaloasuminen sekä voimassa olevassa asemakaavassa (2005) mahdollistavaan 2-kerroksisten pientalojen täydennysrakentamiseen. Viitesuunnitelmassa asuntojen jakauma painottuu kaupunkimaisiin, varsin pieniin yksioihin, jota on ilmeisesti perusteltu yliopiston läheisyydellä.

Pohjoisosassa puistoalueen keskellä on Metsärannan huvila (rv.1948, laajennus v.1971), Sen tontti on erotettu puistossa ja merkitty SR-suojelumerkinnällä. Huvilarakennus on vuokrattuna asuinkäytössä. Kiinteistöön kuuluva rantasaunarakennus on jätetty rajauksen ulkopuolelle, eikä alue ulotu rantavyöhykkeelle. Rantapuistossa entisen tontin läpi on johdettu polku rakennuksen ja rannan välistä, nykyinen rannan puoleinen pihan miljöö muuttuu julkiseksi piha-alueeksi. Korttelin väljä SR-merkintä turvaa rakennuksen säilymistä ja mahdollistaa moninaisen tulevan käytön. Sillä ei ennakolta sidota sen käyttötarkoitusta, mutta rantapolku voi haitata jonkin verran etsittäviä käytön vaihtoehtoja.

Kortteliin 64 merkitty 'kaj1' -kolmiomääräyksen tekstisisältö ei kohdistu tähän kortteliin, hulevesien osalta teksti voinee olla kirjoitetun mukainen. Huvilarannantien pohjoisosassa kevyenliikenteelle (pp/h) varattu alue on muutettu pyöräkaduksi ja nimetty 'Pyykösjärvenpoluksi'. Reitti on vahvasti päivitetty pyöräpainotteiseksi, jossa huolto- ja tonttiliikenteen kohtaamiset tulevat nykyisestäään lisääntymään ja vaaratilanteilta ei voida välttyä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Huvilarannantien asemakaavamuutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Pohjois-Pohjanmaan museo / kulttuuriympäristö

Vastine 5

Ehdotusvaiheeseen SR-korttelin (kortteli 64) kaavamerkintä on muokattu sisällöltään vastaamaan korttelin tarkoitusta. SR-korttelissa sijaitsevan Metsärannan huvilan alkuperäiselle rakennusosalle on kaavassa lisätty sr-20 merkintä. Rakennus ja siitä tehty selvitys on huomioitu kaavaselostuksessa.

Palautteet 6

Puhelimitse saapunut palaute.

Kiinteistön omistaja tiedusteli omistamansa kiinteistön Huvilarannantie 36:ssa kaavallista tilannetta, joka sijaitsee kaavamuutosalueen vieressä. Hänellä on kiinnostusta tulevaisuudessa remontoida mökkiä sen kulttuurihistoriallisia arvoja säilyttäen. Hän haluaisi vierailla mökillä, kun käy Suomessa ja muuten haluaisi mahdollisesti myös vuokrata mökkiä. Toiveena on, että nykyinen kaava mahdollistaisi nämä toimenpiteet. Lisäksi Kylmänen toivoi saavansa jatkossa tietoa Huvilarannantien 564-2438 asemakaavan muutoksesta:

Vastine 6

Huvilarannantie 36:ssa sijaitseva kiinteistö sijoittuu nykyisellään puistoon. Suuria laajennus- tai peruskorjauslupia puistoalueelle sijoittuville rakennuksille ei yleensä myönnetä. Asemakaavanmuutostyön yhteydessä teetetyssä meluselvityksessä käy ilmi, että kiinteistö sijoittuu myös melualueelle, joka voi tehdä asemakaavallisesti ongelmalliseksi osoittaa aluetta asuinkäyttöön sellaisenaan. Tämä tulisi huomioida, mikäli kiinteistön omistaja haluaa lähteä hakemaan rakennuksen nykyiseen käyttöön kaavamutosta. Saapunut palaute ei aiheuta muutoksia asemakaavan valmisteluaineistoon.

Palautteet ja vastineet, Huvilarannantie

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide ja kolme lausuntoa

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. ranta- ja 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 näkymät 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 Syynimaanväylän 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 tämäläpöiset 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 kuoppajäännösten 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 yleiskaavamerkinnän 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 aihetta muuttaa suunnittelun lähtökohtia, jotka ovat yleiskaavan mukaisia. Linnanmaan Vihreän korttelin asemakaavanmuutoksen suunnittelualueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava. Yleiskaavan kaavakartalla 1 alue on kaupunkikehittämisyöhykettä 2, kaupunkikäytävät, jota kehitetään yleiskaavan mukaisesti toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä. Yleiskaavan kaavakartalla 2 asemakaavanmuutoksen suunnittelualue on alueiden pääkäyttötarkoituserkinnöiltään pientalovaltaista asuinalueita AP, että virkistysaluetta V. Suunnittelualueen reunassa kulkee myös oranssi katkoviiva kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää 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 pääkäyttötarkoituserkinnät 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.

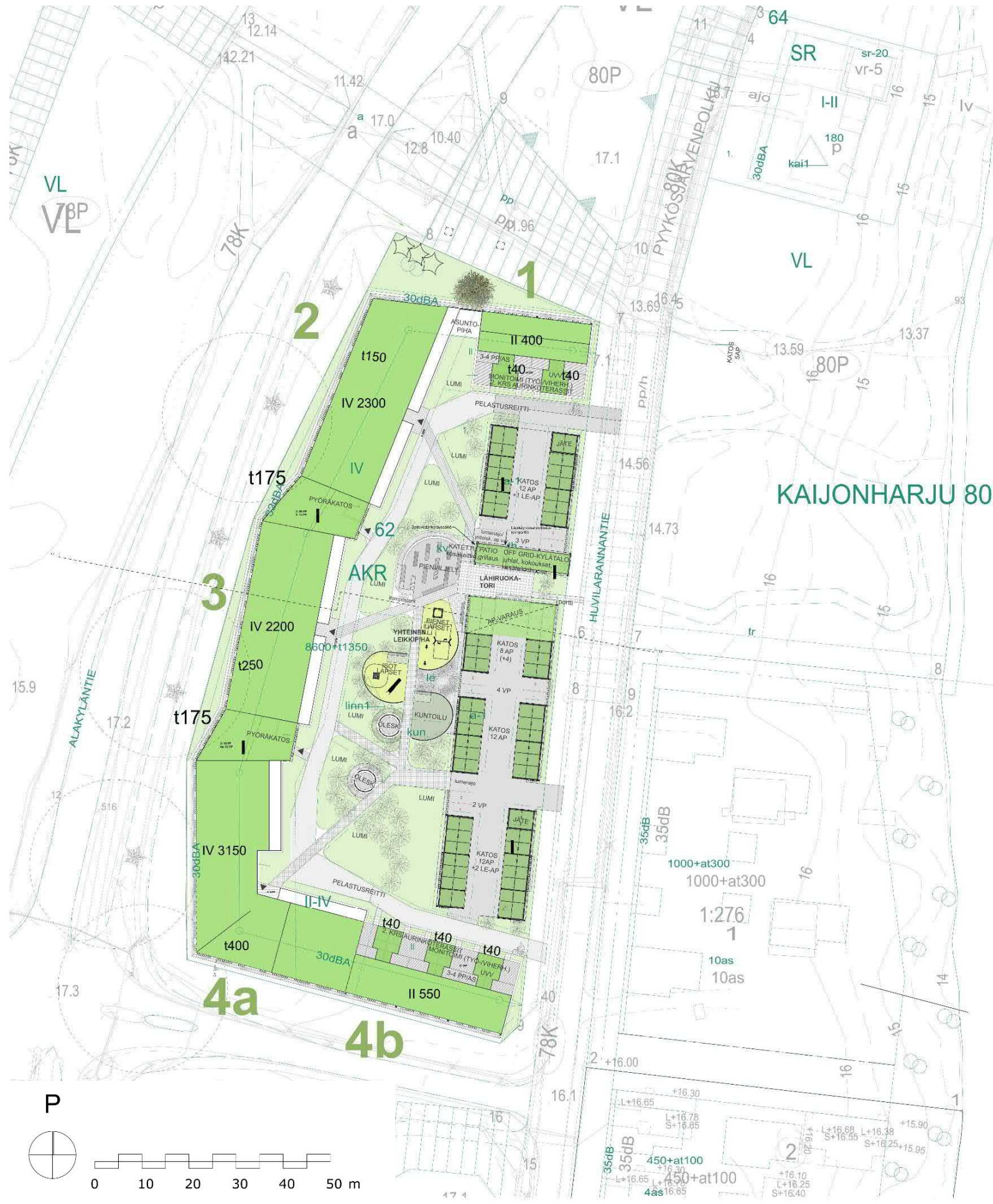
Palaute 4, Elisa Oyj, ote: Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

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.





Vihreä kortteli Käytetty rakennusoikeus			
Vyöhykkeen numero	RAKENNUS	Vyöhykkeen nimi	Pinta-ala
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 4b	KERROSALA	263.19
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 4b	KERROSALA	281.62
			544,81 m²
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 4a	KERROSALA	425.93
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 4a	KERROSALA	896.63
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 4a	KERROSALA	896.63
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 4a	KERROSALA	896.63
			3 115,82 m²
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 3	KERROSALA	370.92
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 3	KERROSALA	606.12
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 3	KERROSALA	606.12
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 3	KERROSALA	606.12
			2 189,28 m²
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 2	KERROSALA	389.59
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 2	KERROSALA	637.37
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 2	KERROSALA	637.37
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 2	KERROSALA	637.37
			2 301,70 m²
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 1	KERROSALA	175.39
PAÄKÄYTT. TARK. MUK.	RAK 1	KERROSALA	189.54
			364,93 m²
T.	PYÖRÄKATOS	KERROSALA	172.43
T.	PYÖRÄKATOS	KERROSALA	172.43
			344,86 m²
T.	RAK 4b	KERROSALA	34.24
T.	RAK 4b	KERROSALA	34.24
T.	RAK 4b	KERROSALA	34.24
			102,72 m²
T.	RAK 4a	KERROSALA	359.43
			359,43 m²
T.	RAK 3	KERROSALA	116.15
T.	RAK 3	KERROSALA	119.04
			235,19 m²
T.	RAK 2	KERROSALA	131.63
			131,63 m²
T.	RAK 1	KERROSALA	34.24
T.	RAK 1	KERROSALA	34.24
			68,48 m²
			9 758,85 m²

RAKENNUSOIKEUS
RAK 1 2 krs = 400 + t80kem2
RAK 2 4 krs = 2300 + t150 kem2
RAK 3 4 krs = 2200 + t250 kem2
RAK 4a 4 krs = 3150 + t400 kem2
RAK 4b 2 krs = 550 + t120 kem2
 Talousrakennukset - kem2
 Pyöräkatokset t350kem2

=8600 as-kem2 + t1350 kem2
YHT. 9 900 kem2

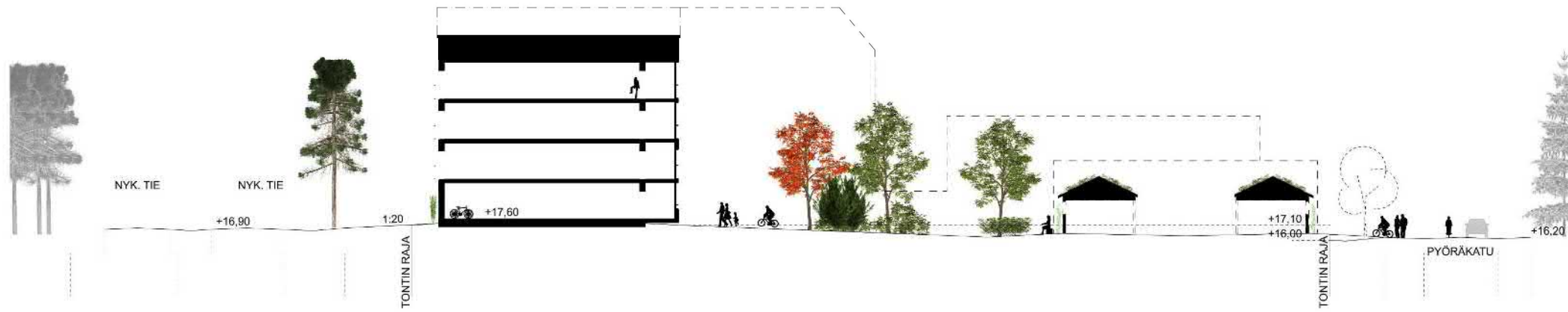
AUTOPAIKKAVAATIMUS

Normi
 kerrostalot 7650/210 = 36 ap,
 joista 3 LE-ap
 rivitalot 1 ap/as= 10 ap
 Vierasmaikat 9 vp
yht. 55 ap

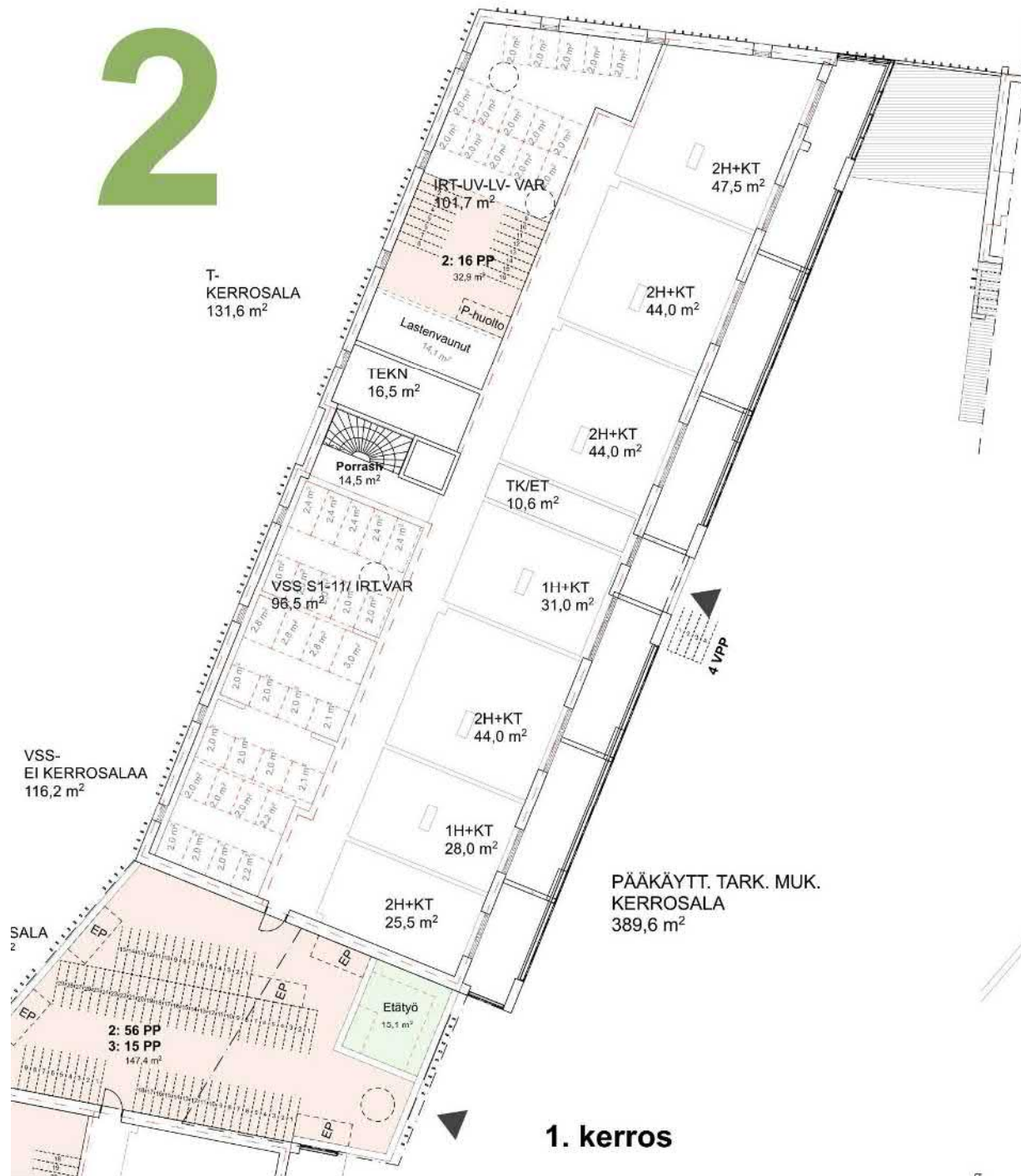
Suunnitelmassa
varaus 5 lisäpaikalle:
 Kerrostalot 36+5=41 ap,
 joista 3 LE-ap
 Rivitalot 1 ap/as = 10 ap
 Vierasmaikat 9 vp
Yhteensä 60 ap

Vierasmaikat

Kaupunginosa/kylä #Kaupunginosa/kylä	Korttelit/tila #Kortteli/tila	Tontti/Rn:o #Tontti/Rn:o	Viranomaisten arkistointimerkintjä varten
Rakennustoimenpide Uudisrakennus	Rakennuskohteen nimi ja osoite Vihreä kortteli Huvilarannantie Oulu	Suunnittelutoimiston tiedot VAUHTIVIIVA OY, ARKKITEHTITOIMISTO Kirkkokatu 20 A 20 90100 OULU	Piirustustyyppi LUONNOS
Piirtäjä ak	Suunnittelija Asko Kilpeläinen	Työnumero	Juoks. nro 2/120
Päiväys 10.12.2020	Vastuullinen suunnittelija 		Mittakaavat
			Piirustuksen sisältö Käyttösuunnitelma 1:500
			Tiedoston nimi: BIM\oulu_Mallipaivien_22\local - BIM\oulu Basic ARCHICAD\22 varten\Rakennustieto\Vihreä kortteli P Suunnittelu- ja piirustusnumero 02-00
			Muutos



2



1. kerros



peruskerros

RAK 2 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

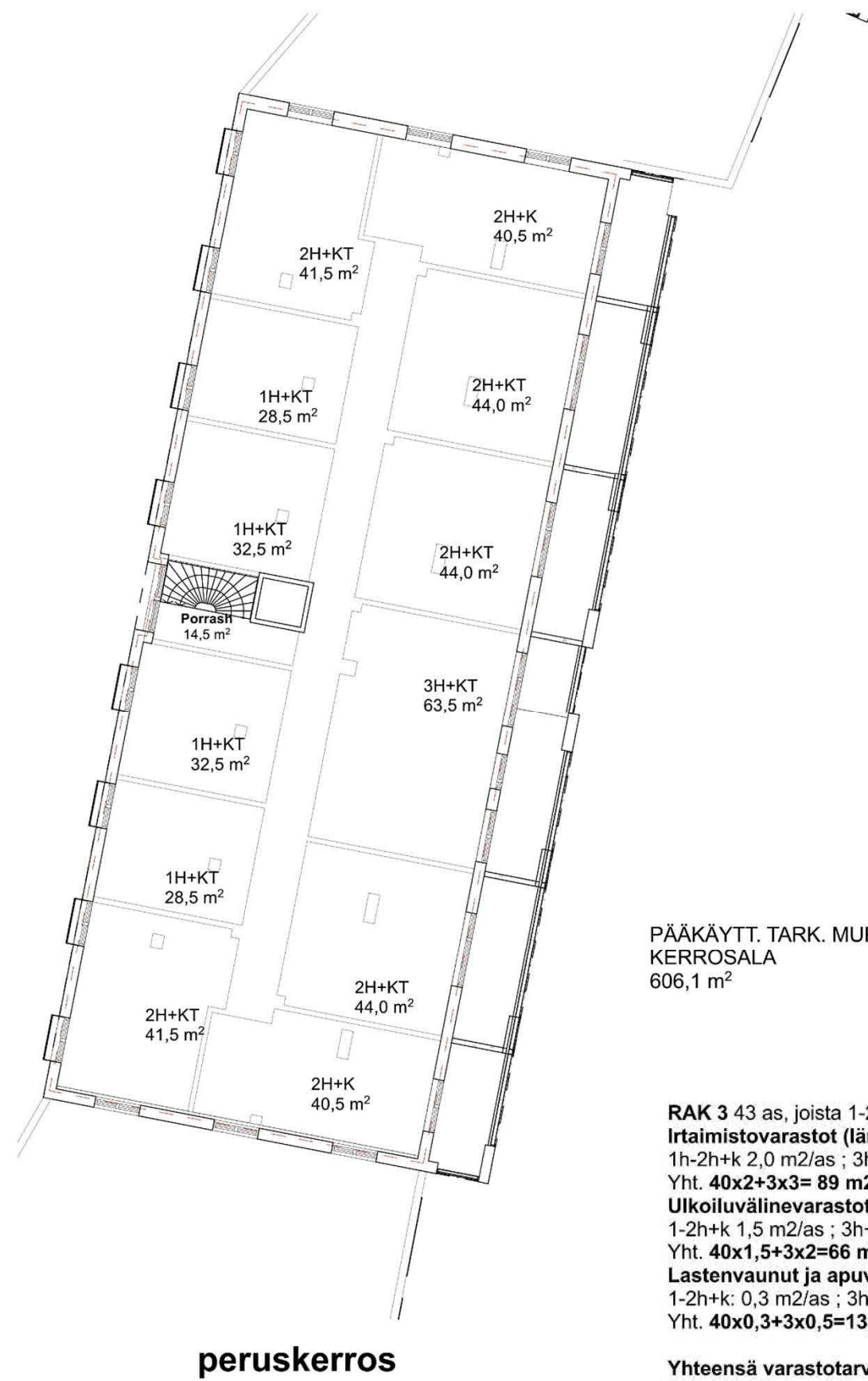
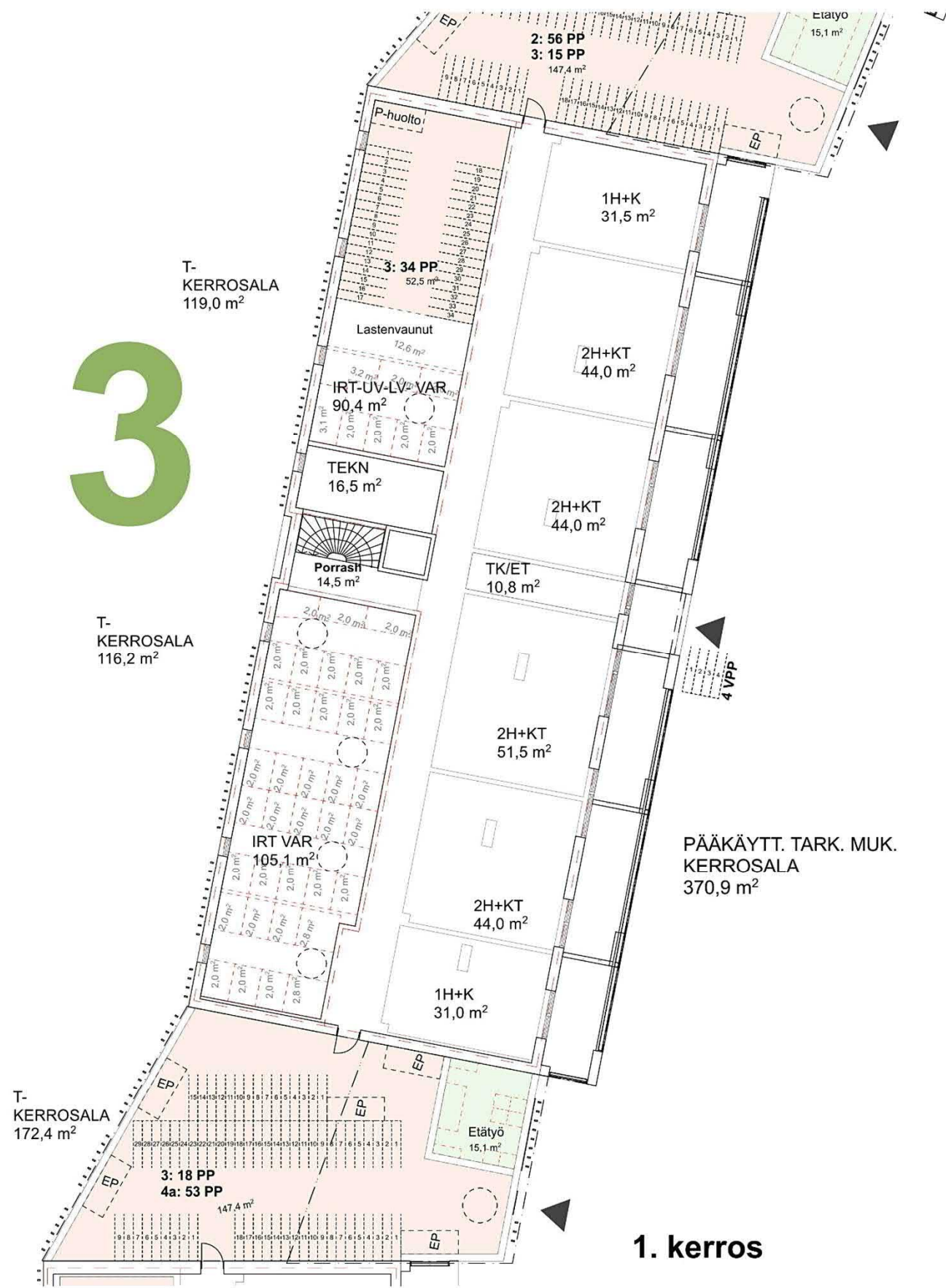
Teknistä tilaa n. 20 m²

-> 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

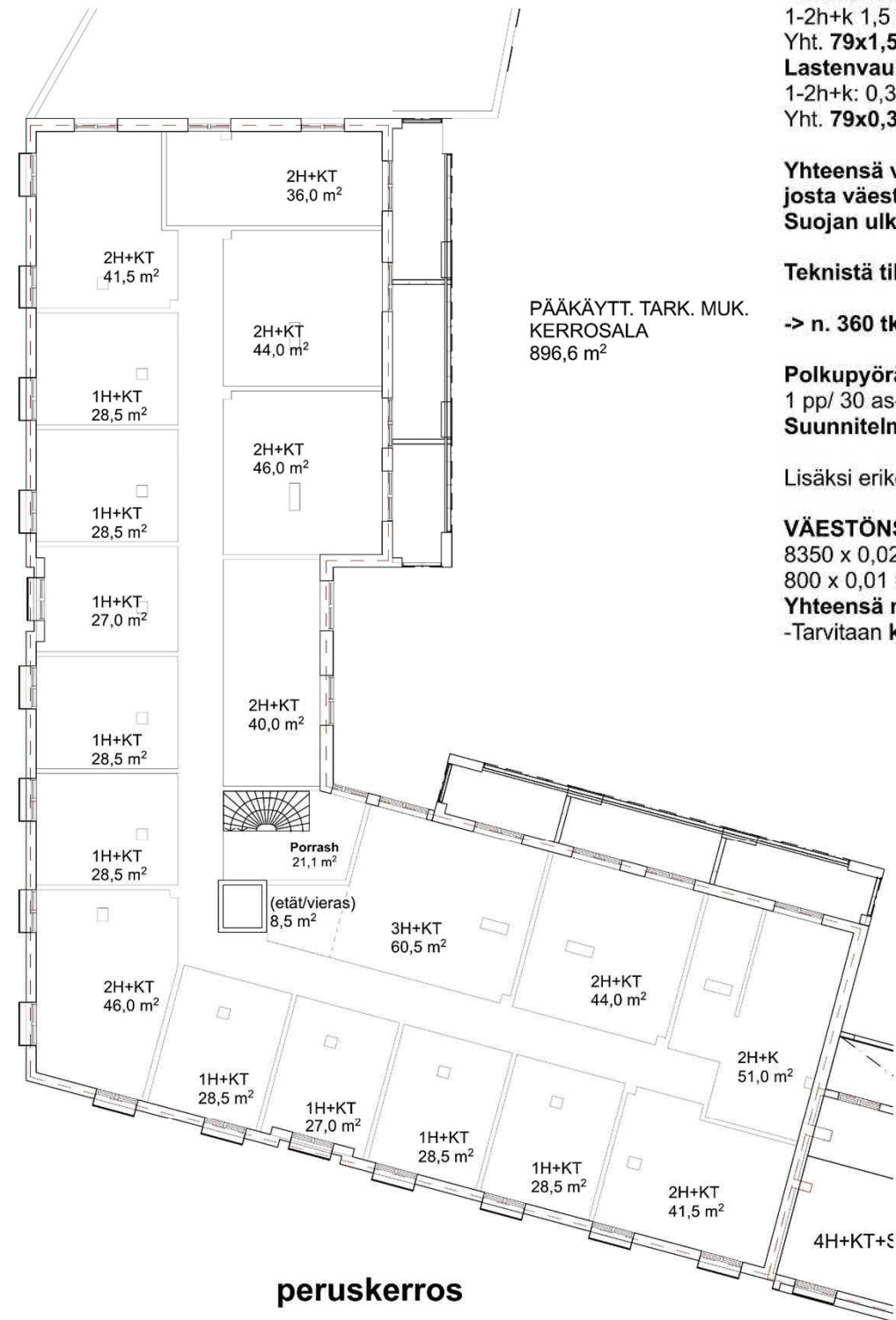
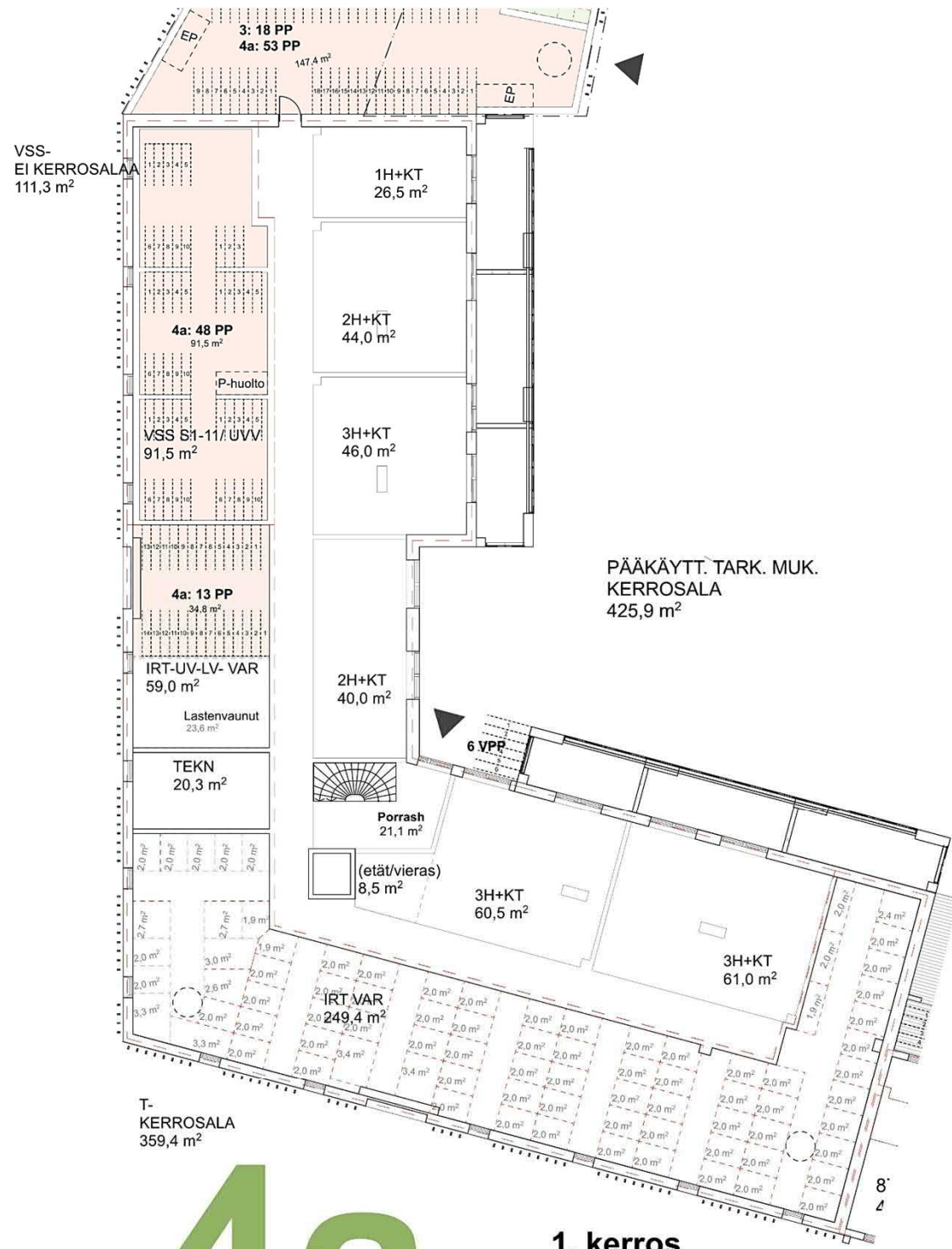


RAK 3 43 as, joista 1-2h+k 40 kpl, 3h+k 3 kpl
Irtaimistovarastot (lämmin)
 1h-2h+k 2,0 m²/as ; 3h+k... 3,0 m²/as
 Yht. 40x2+3x3= 89 m² -> tilantarve n.111... m²
Ulkoiluvälinevarastot
 1-2h+k 1,5 m²/as ; 3h+k... 2,0 m²/as
 Yht. 40x1,5+3x2=66 m²
Lastenvaunut ja apuvälineet (lämmin)
 1-2h+k: 0,3 m²/as ;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



RAK 4a 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. $79 \times 2 + 4 \times 3 = 170$ m². -> tilantarve $172 \times 1,25 = n.215$ m²
Ulkoiluvälinevarastot
 1-2h+k 1,5 m²/as ; 3h+k... 2,0 m²/as
 Yht. $79 \times 1,5 + 4 \times 2 = 127$ m².
Lastenvaunut ja apuvälineet (lämmin)
 1-2h+k: 0,3 m²/as ; 3h+k: 60 as x 0,5 m²/as
 Yht. $79 \times 0,3 + 4 \times 0,5 = 26$ m²

Yhteensä varastotarve n. 368 m²
 josta 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

VÄESTÖNSUOJAVAAATIMUS
 8350 x 0,02 = 167 m² VST
 800 x 0,01 = 8 m² VST
Yhteensä n. 180 m² suojattavaa tilaa
 -Tarvitaan kaksi väestönsuojaa a' n. 90 m²





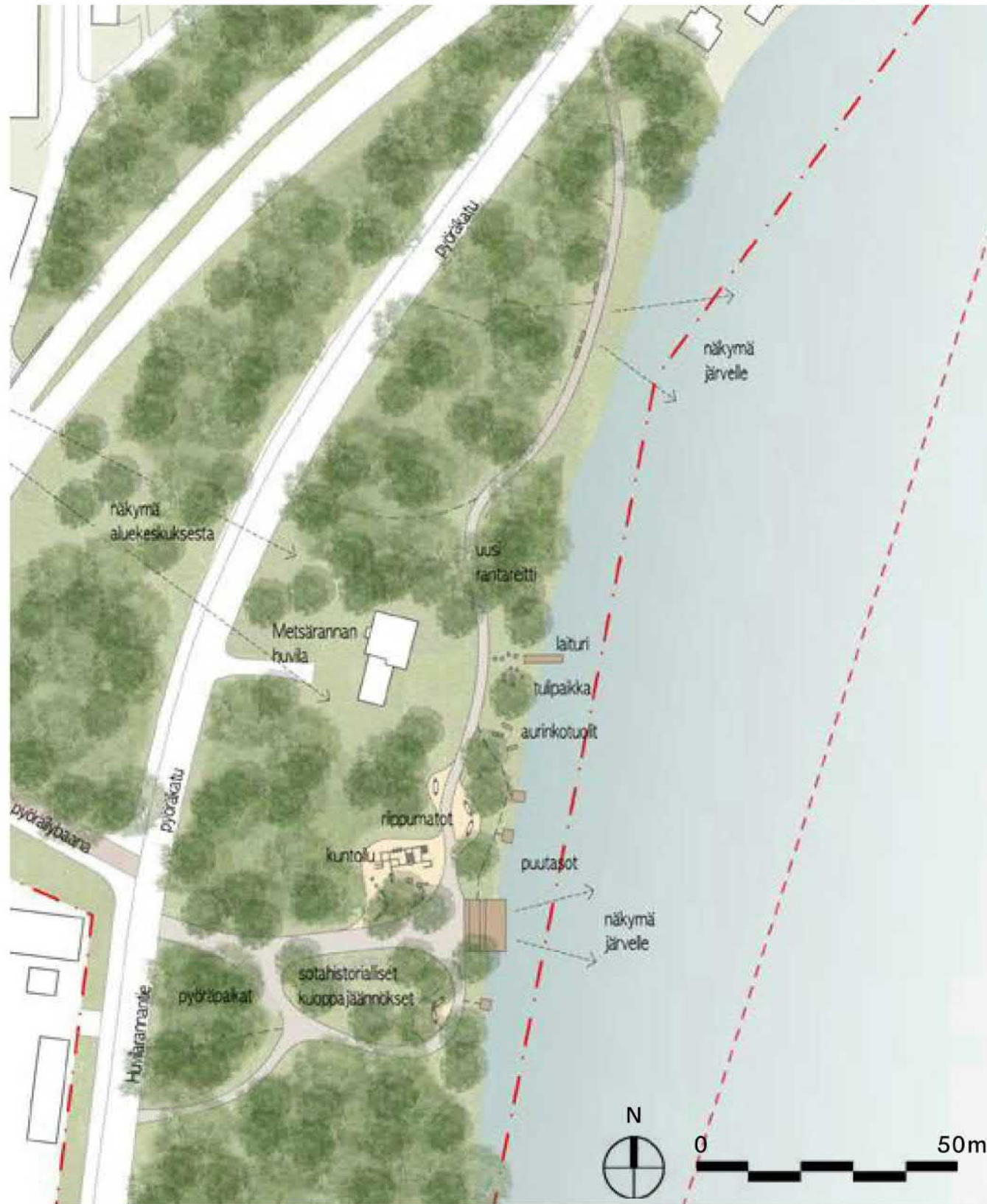






















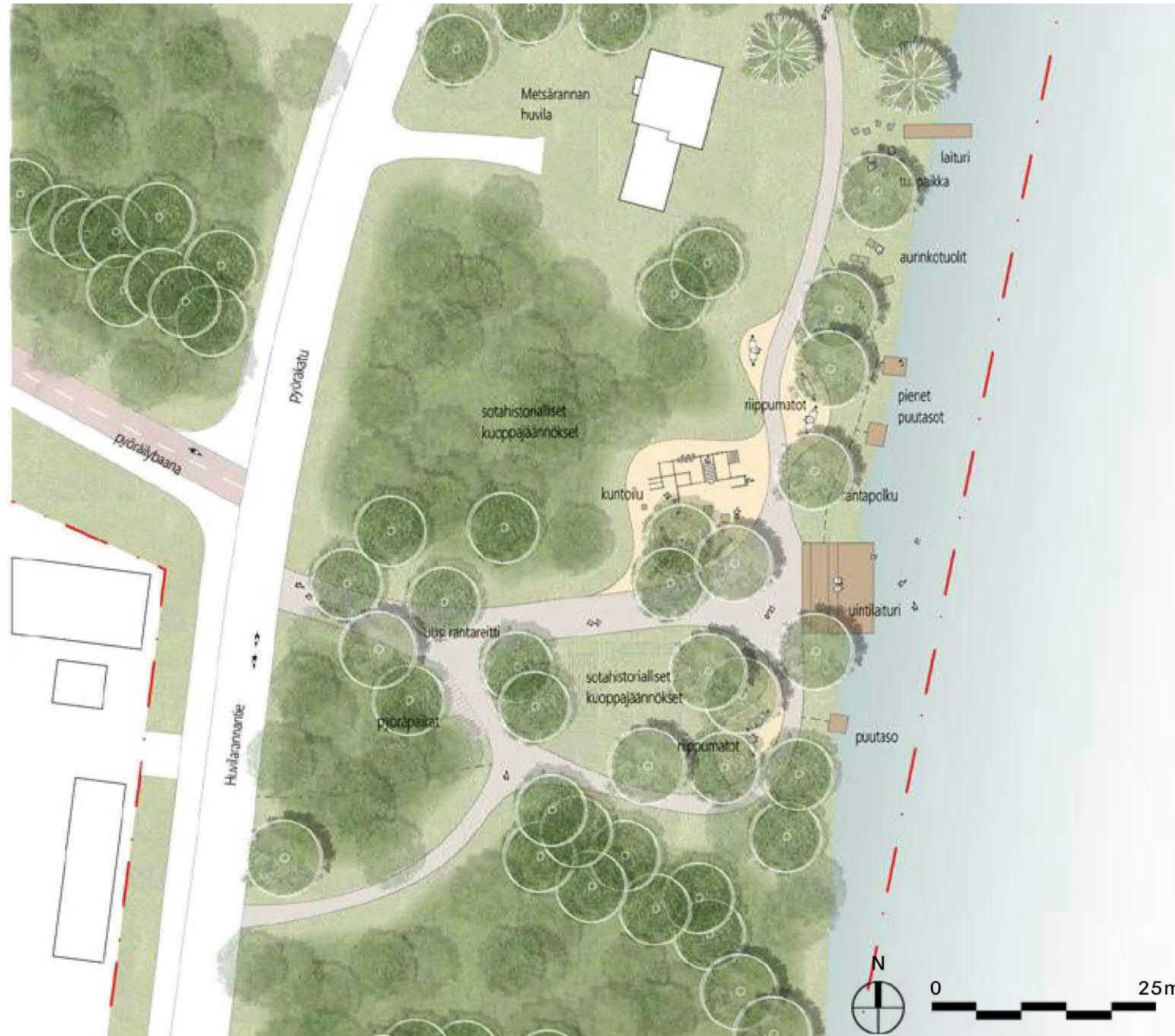


Pyykösjärvenranta 1:1000

-  suunnittelualan raja
-  tarkastelualan raja
-  näköala
-  puusto
-  tonttialueet
-  niitty ja metsänpohjajakasvillisuus
-  metsä
-  puuhake
-  kivituhka
-  pyörätie
-  puiset rakenteet
-  vesi



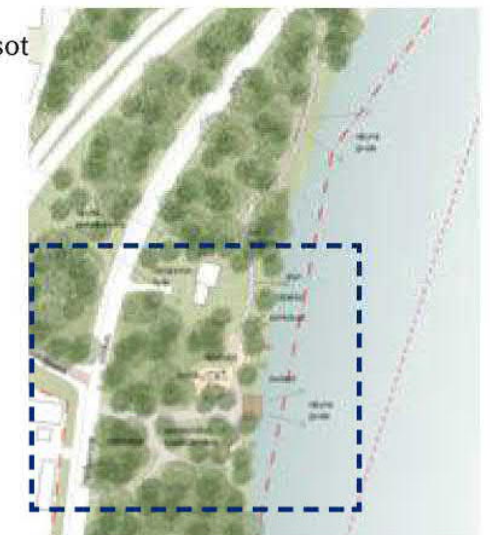
Sijaintikaavio



Pyykösjärven ranta 1:500

-  suunnittelun alueen raja
-  nykyistä puustoa
-  säilytettävä lehtipuu/havupuu
-  istutettava lehtipuu/havupuu
-  tonttialueet
-  niitty ja metsänpohjakasvillisuus
-  metsä
-  puuhake
-  kivituhka
-  pyörätie
-  puutasot
-  vesi

Sijaintikaavio



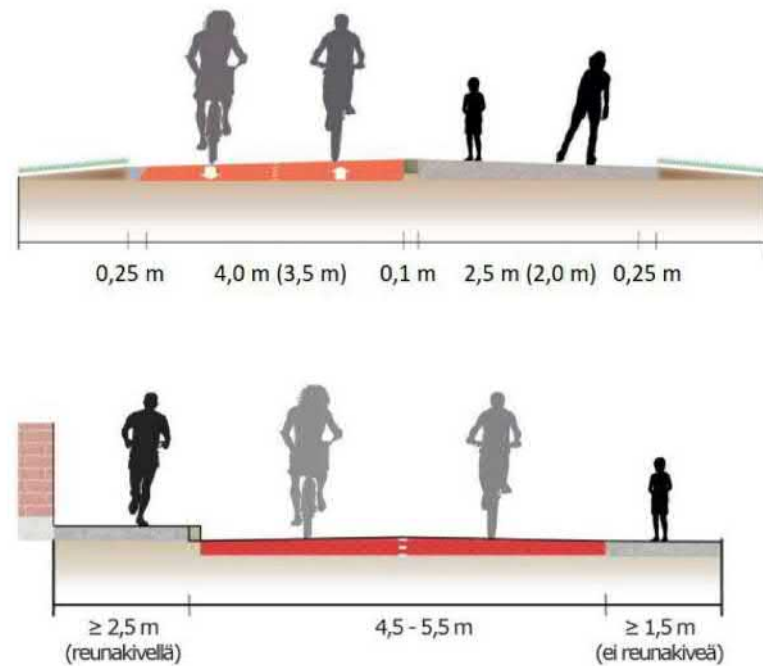


Havainnekuva Pyykösjärven rannalta.

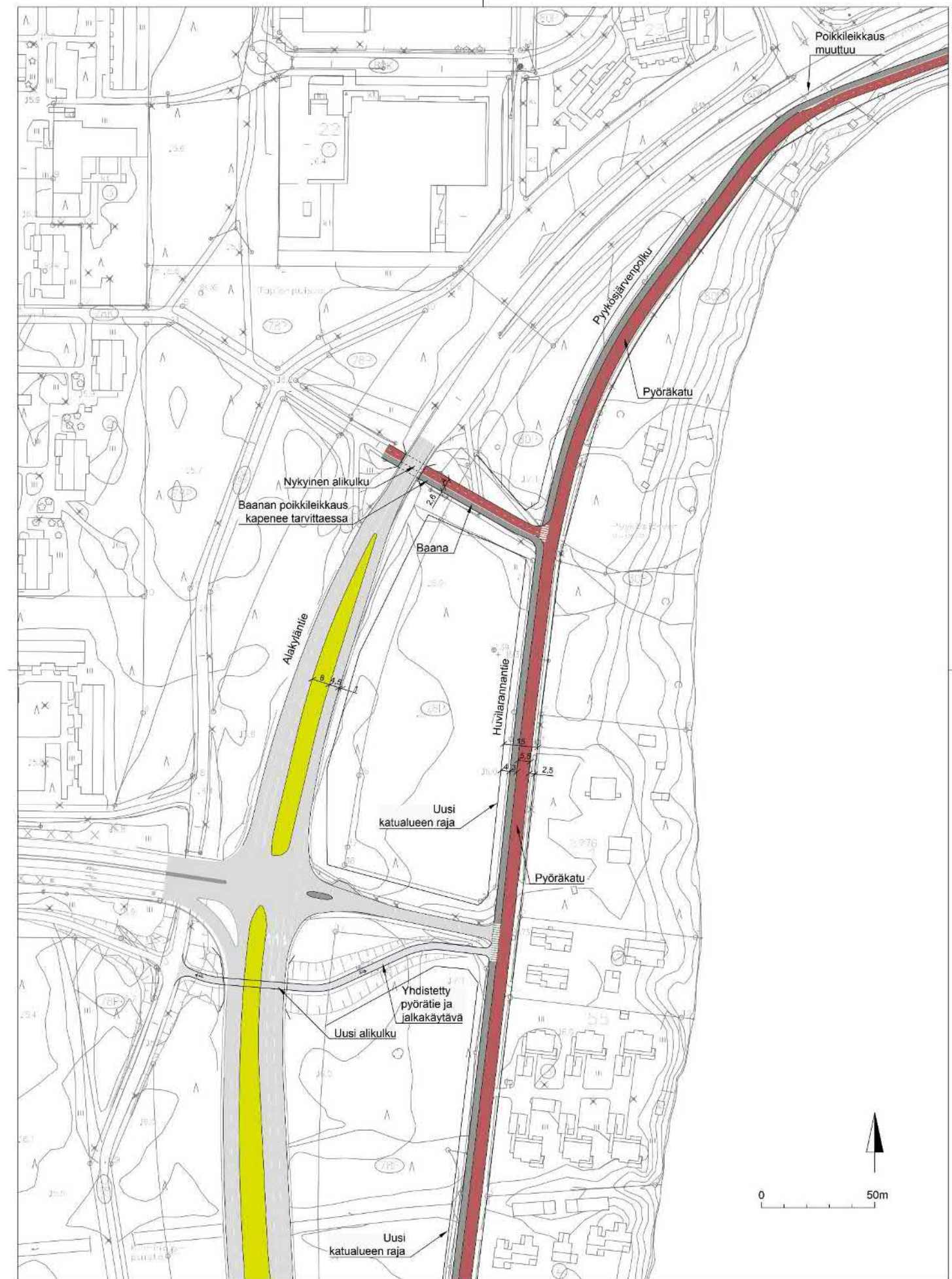
Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelma

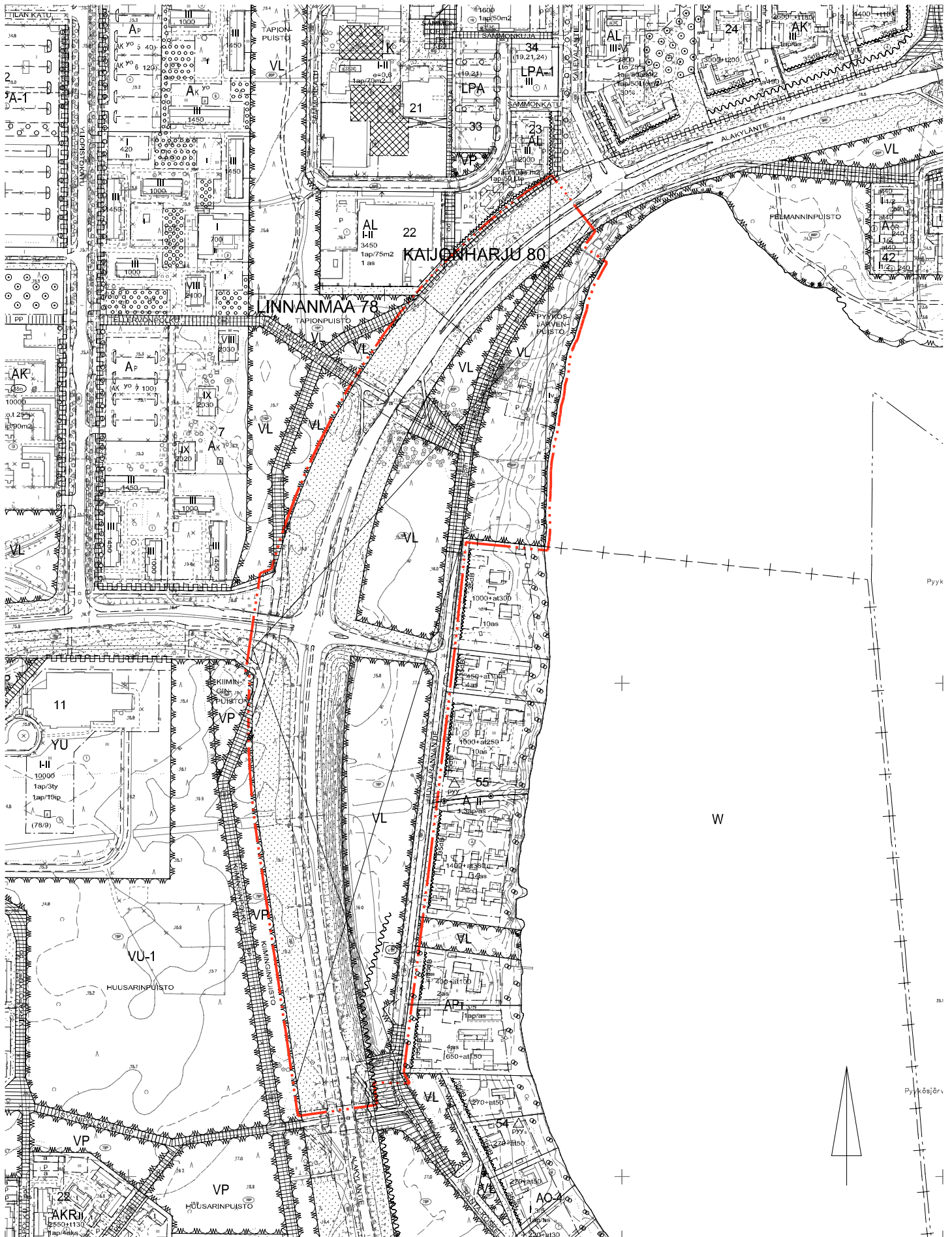


Mitoituskuorma-auton (pituus 12 m) kulku pelastustiellä.













Baanaverkkosuunnitelman mukaiset katutilan poikkileikkaustyyppit.




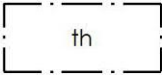

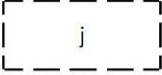
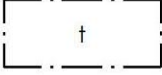
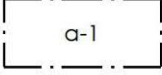
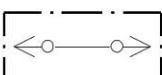

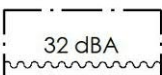
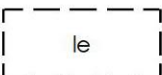
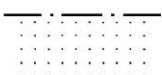
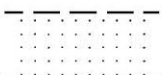


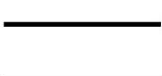
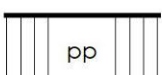
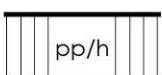
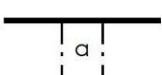
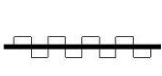






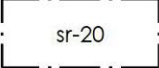


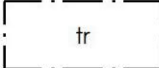
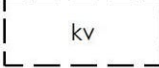
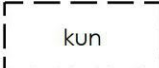

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 11.1.2021, korjattu 22.3.2021

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	180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	8600+1350	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.
100-1	II-IV	Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten tai rakennuksen pienimmän sallitun ja jälkimmäinen roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.
100-101	(I)	Suluissa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun.
112	II	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 11.1.2021, korjattu 22.3.2021

113		Rakennusala.
113-6		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous-, huolto- ja työtiloja.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
117		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		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-6		Säilytettävä puu.
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.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 11.1.2021, korjattu 22.3.2021

171-23		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
174-1		Muuntajan vaara-alue.
174-2		Muuntaja.
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 kaupunkivijelylle varattu alueen osa.
190-122		Ohjeellinen kuntoilualueeksi varattu alueen osa.
200-285		<p>linn1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>YLEISMÄÄRÄYKSET Korttelialueen rakennuksille tulee teettää rakennuslupavaiheessa rakennusten hiilijalanjäljen laskelma. Laskelma tulee tehdä Ympäristöministeriön teettämällä rakennuksen vähähiilisyttä mittaavalla arviointimenetelmällä. Asuinrakennusten alin kerros ei saa olla umpinainen pihalle eikä kadulle. Maantasokerroksessa saa olla harraste-, varasto- ja kokoontumistiloja tai asuntoja. Mahdolliset asunnot maantasokerroksessa eivät saa sijoittua Alakyläntietä vasten. Asuinrakennusten on oltava päämuodoltaan kappalemaisina ja keskenään yhtenäisiä. Asuinrakennuksissa, piharakennuksissa, autokatoksissa ja muissa piharakenteissa on yhtenäinen materiaaialmaailma. Rakennuksilla on voimakkaat värit, materiaalin tuntu ja tekstuuri. Alueen puustoa ja kunntaa tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa. Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaista maamassoja pyritään hyödyntämään korttelin piharakentamisessa. Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10% kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa. Rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä korttelille yhteis- ja etätyöskentelytiloja kerroskorkeuden ja rakennusalan puitteissa sekä pihaan yhteistiloille osoitetulle alueelle.</p> <p>ASUINRAKENNUKSET Rakennusten massoitelussa huomioidaan korttelin lähiympäristön huvilamainen mittakaava ja rakennusmassoja tulee rytmittää pienempiin osiin. Pääjulkisivunmateriaalin tulee olla puuta tai paikallaan tiilestä muurattu. Asuinrakennukset tulee olla värikkäitä, punertavan tai ruskean sävyisiä. Koko korttelissa käytetään yhtenevää väriskaalaa. Tiiltä käytettäessä tiililimityksiä tulee käyttää monipuolisesti. Alakyläntielle ja risteysalueelle päin maantasokerros ei saa olla umpinainen ja siinä tulee olla aukkoja. Alakyläntien puolisen maantasokerroksen yhteyteen tulee sijoittaa köynnöskasvillisuutta tai viherseinää. Porrashuoneet tulee olla aukotettu ja niissä tulee olla luonnonvalo. Rakennusten kattomuodon tulee olla korttelissa yhtenäinen. Kerrostaloissa tulee olla poikittaisharjakatto. Rivitaloissa ja piharakennuksissa tulee olla poikittaisharja- tai harjakatto. Tekniset tilat ja niiden osat tulee sijoittaa vesikaton alle. Kattomuodon suunnittelussa ja suuntaamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen. Aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.</p> <p>PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT Autopaikkoja on varattava seuraavasti: -Kerrostaloissa 1 ap / 210 kem2 -Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 1ap/asunto. Kerrostaloasunnoilla ja yhtiömuotoisesti rakennettavilla kytketyillä pientaloilla ja rivitaloilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti. Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala, ei talusrakennuksia tai etätyö- ja yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa ainoastaan a-1 alueella.</p> <p>Toteutettavan kohteen veloitteipaikoista voidaan tapauskohtaisesti erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja erityisesti toiminnallisuuteen perustuvissa joustoissa osoitetaan palvelun toimivuus rakennuslupavaiheessa perustelluilla erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloitteautopaikkoja tulee toteuttaa vuokratalokohdessa vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 %.</p>

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset 11.1.2021

Tapauskohdaiset joustomahdollisuudet:

- Laadukas pyöräpysäköinti (=esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä -5...10 %
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää; 5pp korvaa 1ap (lisäpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa) -10 %
- Nimikoimattomuus keskitetyllä P-alueella -10...20 %
- 1 yhteiskäyttöauto korvaa 5 ap -10 %

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, veloittepaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Autokatokset tulee kattaa viherkatolla ja/tai varustaa aurinkopaneelein. Huvilarannantien puoleiset julkisivut tulee toteuttaa mittakaavaltaan ohikulkijan näkökulmaan sopivaksi. Julkisivumateriaalina käytetään puuverhoilua ja rakennusmassat tulee aukottaa.

PYÖRÄPAIKAT

Pyöräpaikkoja on varattava kerrostaloissa 1 pp / 30 kem2.

Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 3pp/as.

Asuinkeuhkaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustofejioitä, laadukkaita pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 75 %. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrostelineisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohteissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Asuinkeuhkalojen ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida polkupyörän, perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä / alkavaa 1000 asuinkeuhkaloa kohti.

JÄTTEET

Jätteet sijoitetaan korttelissa keskitetysti niin, että niihin on käynti korttelipihalta ja pysäköintialueelta.

PIHA-ALUEET JA -RAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS

Piha-alue piharakennuksineen toteutetaan yhtenäisen pihasuunnitelman mukaan. Alueelle tulee laatia rakennusluvan yhteydessä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma. Viher-suunnittelussa tulee huomioida Huvilarannantien varren näkymä.

Piha on kaikkien korttelin asuntojen käytössä. Yhteispihalla tulee olla monipuolisia yhteiskäyttöisiä toimintoja. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättömänä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina ja/tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Korttelin piha-alueelle on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäisen kokonaisuuden. Piharakennusten materiaali on puuta. Piha-alueelle toteutetaan korttelin yhteiskäyttöinen kylätalo, jonka tulee avautua Huvilarannantielle päin. Kylätalon yhteyteen toteutetaan torimainen tila, jota korttelin asukkaat voivat käyttää tapahtumien järjestämiseen. Muiden erillisten piharakennuksien, paitsi kylätalon, katto tulee toteuttaa viherkattona ja/tai varustaa aurinkopaneelein.

Muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja kadun puoleiselle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

SÄILYTETTÄVÄT PUUT

Säilytettävien puiden yhteydessä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla ei saa muuttaa maanpinnan tasoa. Tulee myös varmistaa, että säilytettäväksi merkittyjen puiden kohdalla on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan (vähintään kaksi metriä), jotta esim. lumenpoisto ei vahingoita niiden runkoja. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

HULEVEDET

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää, suosia päällysteissä vettäläpäiseviä materiaaleja ja hyödyntää vesi syntypaikalla. Pysäköinti- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa tontilla ennen purkuvesistöön/-verkostoon johtamista. Suodattavan väliaineen vedenläpäisevyys tulee olla välillä 0,001-0,005 m/s ja suodattimen rakenteelle varattava pinta-ala on 1,5 m² jokaista suodatukseen ohjattavan valuma-alueen 100 m² kohden. Rakenne on varustettava ylivuotorakenteella, jota kautta vedet ohjautuvat hulevesiviemäriin, jos suodattimen kapasiteetti ylittetään. Työmaavesien käsittely- ja hallintaratkaisut tulee suunnitella ennen maanrakennustöiden aloittamista ja ne tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

MELU

Kortteli sijoittuu melualueelle. Niillä julkisivuilla, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 53 dB oleskeluun tarkoitetut parvekkeet tulee lasittaa. Yli 65 dB keskiäänitasoalueelle ei osoiteta oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita. Liikennemelun leviäminen piha-alueelle torjutaan Alakyläntien varteen sijoituvalla yhtenäisellä rakennusmassalla. Korttelin pohjoisosassa liikennemelun leviäminen piha-alueelle tulee estää rakennusmassojen väliin toteutettavalla vähintään 2 m korkealla maasta lähtien umpinaisella meluseinärakenteella, jonka materiaalina käytetään äänen etenemistä estävää tiivistä materiaalia. Rakennusten ääneneristyksessä tulee huomioida rakentamisen vaiheistus.

200-286



kai1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET

Rakennuksessa on oltava toimintaa, joka on luonteeltaan julkista ja tukee rannan virkistystoimintaa. Rakennuksessa sallitaan kiinteistöhoiton kannalta tarpeellinen asuminen. Sr-20 suojelumerkinnällä varustetun rakennuksen julkisivuja ei saa peittää. Mahdollinen lisärakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä, eikä sillä saa heikentää suojeltavan rakennuksen kaupunkikuvallista tai kulttuurihistoriallista arvoa. Lisärakentaminen tulee toteuttaa I-kerroksisena.

PIHA-ALUEET

Piha-alueella tulee huomioida tontin huvilamainen luonne. Mikäli tontti aidataan, tulee aitaus toteuttaa korkeintaan 1100 mm korkealla kevytrakenteisella aidalla. Rantanäkymiä ei tule peittää. Tontin ja järven väliin jäävä ranta-alue on julkista puistoaluetta ja sen läpi tulee säilyä mahdollisuus läpikulkuun, eikä rantaa saa aidata tai muutoin estää kulkua. Tontilla sijaitsevat maisemallisesti arvokkaat puut tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 1ap/asunto.
- Toimistoissa 1 ap / 100kem2 ja
- Liiketiloiissa 1 ap / 75kem2.

Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkeuhkosalat, ei talusrakennuksia tai yhteistiloja.

PYÖRÄPAIKAT

Pyöräpaikkoja on varattava toimistoissa 1 pp / 50 kem2, liiketiloiissa 1 pp / 40 kem2 ja asuinpientaloissa 3pp/as.

50 % polkupyöräpaikoista osoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen.

HULEVEDET

Alueella syntyvät hulevedet on imeytettävä maaperään.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

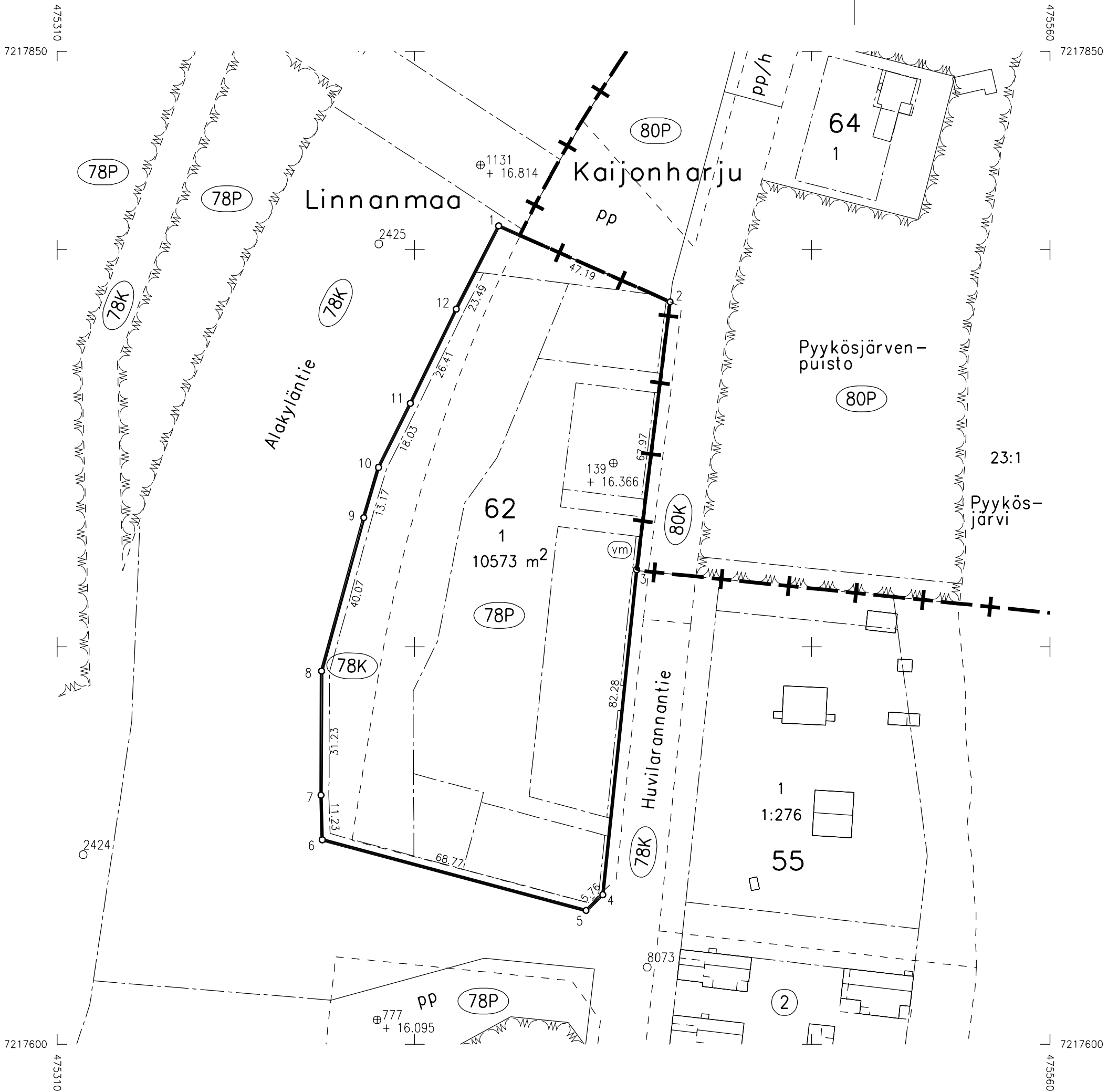
TONTTIJAKO		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2438		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646673
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 22.3.2021		KAUP. OSA 78	Linnanmaa
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 62	
PIIRSI PS		TONTIT 1	
TARK PM		MUUTT. TONTIT	
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

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

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
078 0062 0001	10573	1784	078 9901 0000
		8789	078 9903 0000



TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2438		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646672
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 11.1.2021			EDellinen TONTTIJAKO
LASKI ALK PIIRSI PS TARK PM		KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KAUP. OSA 80 Kaijonharju
HYVÄKSYTTY			KORTTELI 64
VOIMAANTULO			TONTIT 1
			MUUTT. TONTIT

COORDINAATTILUETTELO LIITE 6

N:o	X	Y
1	7217843.592	475536.049
2	7217853.329	475498.050
3	7217850.605	475496.835
4	7217844.946	475494.839
5	7217817.615	475487.452
6	7217807.530	475526.809



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
080 0064 0001	1501	1501	080 9903 0000

