

Asemakaavan selostus

Valmisteluaineisto 25.9.2020

25.9.2020 päivättyyn Oulun kaupungin Vällivainion kaupunginosan korttelia 22 sekä puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

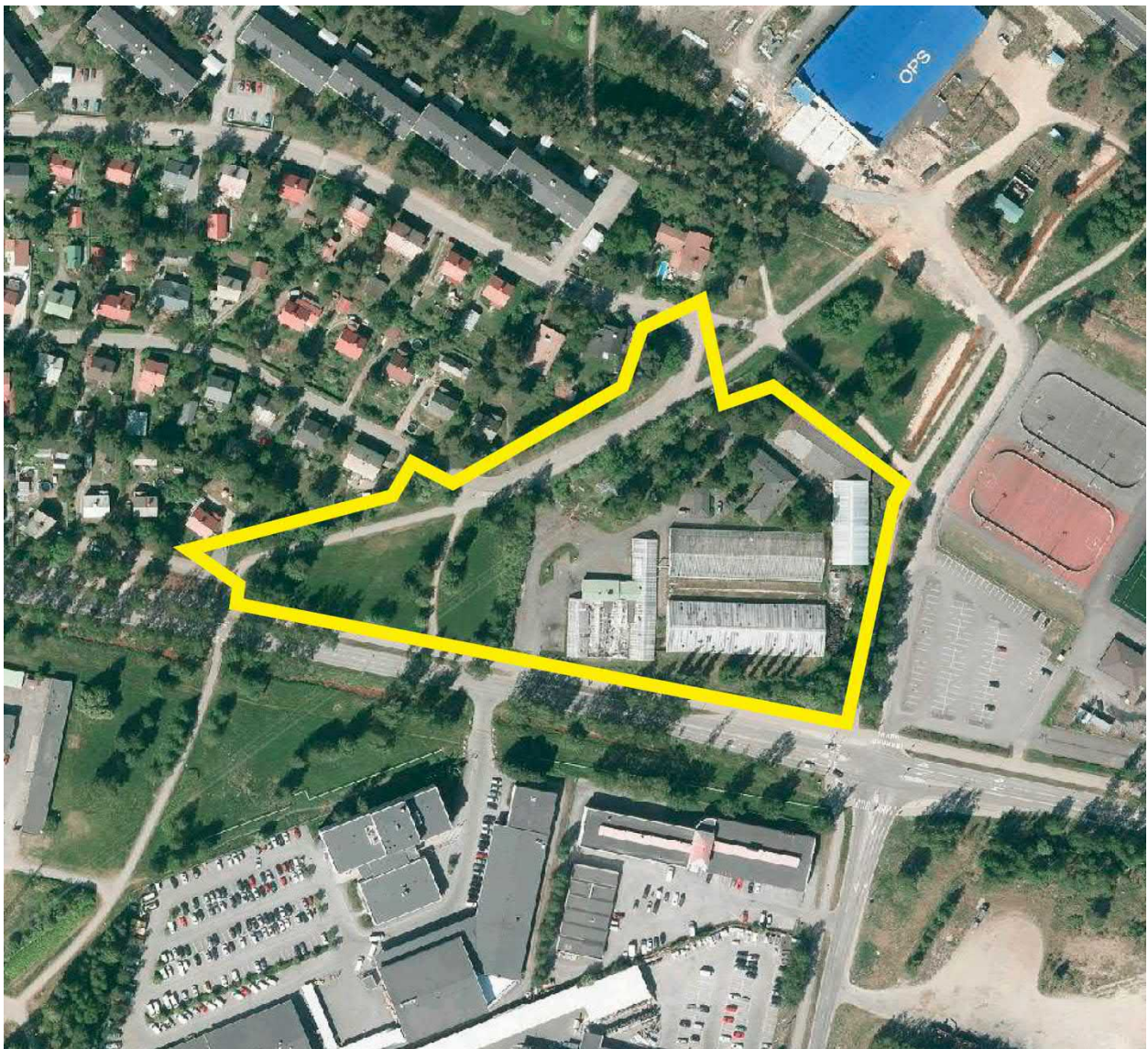
(Paulaharjuntie 41)

PAULAHARJUNTIE 41

Kaavatunnus 564-2330

Diaarinumero OUKA/2385/2017

Selostus päivitetty ____.2020



Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3	Asemakaavan toteutus.....	5
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	7
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
5.	Asemakaavan kuvaus.....	31
5.1	Kaavan rakenne.....	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	33
5.3	Aluevaraukset.....	33
5.4	Kaavan vaikutukset.....	34
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	34
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	34
5.7	Nimistö.....	34
6.	Asemakaavan toteutus.....	35
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	35
6.3	Toteutuksen seuranta.....	35

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Välivainion kaupunginosan korttelia 22 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Välivainion kaupunginosan korttelit __-__/ korttelin __ tontit __ ja __ (tarkentuu asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa) sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

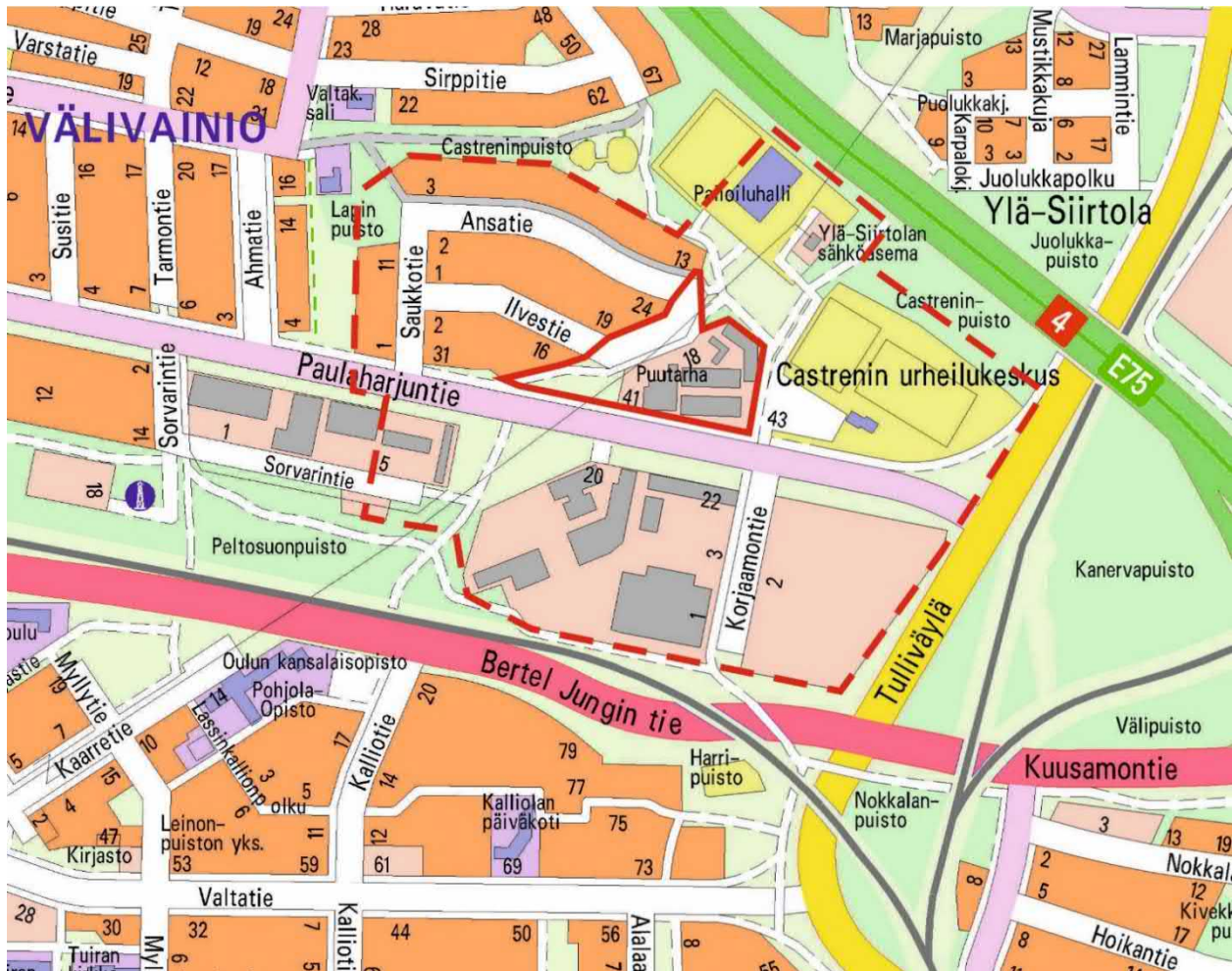
Kaavan nimi:	Paulaharjuntie 41
Kaavatunnus:	564-2330
Kaavan laatija:	Esko Härkönen, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:	Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista koskeneessa lehti-ilmoituksessa 26.6.2020.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

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

https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1313

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Välvainion kaupunginosassa noin kahden kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta koilliseen. Alueeseen kuuluu kortteli 22, siihen rajautuva osa Ilvestietä sekä Ilvestien luoteispuolella oleva ja korttelin länsipuolelle jatkuva puisto-alue (Ilvespuisto). Kortteli 22 muodostaa yhden tontin. Aluetta rajaa idässä Castrenin polku, pohjoisessa Castrenin puisto, luoteessa Ilvestie ja Ilvespuistoon rajautuvat pientalotontit sekä etelässä Paulaharjuntie. Suunnittelualueen luoteisosassa kulkee 110 kilovoltin sähkölinja. Alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.



Kartalle on kuvattu alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan. Asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia, on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelmat

Liite 4. Vaihtoehtojen vertailutaulukko

Liite 5. Alustavat kaavaluonnokset

Liite x. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen (ehdotusvaiheessa)

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liikenneselvitys 7.9.2020 (Sweco Ympäristö Oy)
- Meluselvitys 17.10.2019 (Sweco Ympäristö Oy)
- Maisemaselvitys 25.9.2020 (Suunnittelutoimisto Juuri)
- Hulevesitarkastelu 24.8.2018, päivitetty xx.xx.xxxx (Sweco Ympäristö Oy)
- Pilaantuneisuustutkimus 5.1.2015 (Pöyry Finland Oy)
- Perustamistapalausunto 23.9.2020 (AFRY Finland Oy)
- Sulfaattimaaselvitys (valmistuu 12.10.2020 mennessä)
- Ohje suurjännitteisen 110 kV:n alueellisen jakeluverkon johtojen huomioon ottamiseen Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n alueella 8.5.2016 (Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy)

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksessa korttelin käyttötarkoitus muutetaan asuinkäytön mahdollistavaksi. Alueelle on alustavasti suunniteltu 1 – 2 -kerroksisia kytkettyjä pientaloja ja 2 – 5 -kerroksisia kerrostaloja. Lähtökohtana on Uuden Oulun yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Yleiskaavassa alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille.

Asemakaavan valmisteluaineistona on laadittu kaksi tontinkäyttövaihtoehtoa **Pienkerrostalot puusta** ja **Monipuolinen**, joiden pohjalta on laadittu myös kaksi alustavaa, yleispiirteistä asemakaavaluonnosta. Tontinkäyttövaihtoehdoissa kerrosalaa on esitetty noin 9 200 – 10 900 kerrosalaneliometriä. Keskeiset mitoitustiedot ja asuntomäärät tyypeittäin määritellään tarkemmin suunnittelutyön edetessä.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty yksityisen toimijan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kahdeksan mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan kaavan astuttua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueella aiemmin sijainneen Välivainion puutarhan toiminta on loppunut. Osa rakennuksista on purettu. Tontilla ja varsinkin sen reunoilla on paikoin runsasta puustoa. Alueen luoteisreunan yli kulkee Oulun Energian 110 kilovoltin voimalinja.

Alueen luoteispuolella Ilvestien ja Ansatien varsilla on omakotitaloja ja kolmikerroksisia kerrostaloja. Pohjoispuolella on puistoa, palloiluhalli ja Ylä-Siirtolan sähköasema. Alueen itäpuolella on Castrenin urheilukeskus. Alueen eteläpuolella kulkevan Paulaharjuntien eteläpuolella on liike- ja toimistorakennuksia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Kaavamuutosalue on pääosin rakennettua aluetta. Suurin osa alueesta on puoliavointa maisemaa, joka koostuu hoidetusta puustosta ja kaupunkiympäristöstä. Alueen itäreunalla on suljettu maisematilaksi luokiteltava metsäinen kaistale. Korttelin keskiosa on tällä hetkellä jäsenymätöntä, epämiellyttävää tilaa. Sähkölinja aiheuttaa alueelle maisemavaurion.

Luonnonolot

Alueella on muutamia merkittäviä maisemapuita tai puukujanteita. Osa puista ja puukujanteista voi olla huonokuntoisia. Alueelta ei ole löytynyt uhanalaisia lajeja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Välivainion olemassa olevan asuinalueen itäisimmän osan vieressä. Kaavamuutosalue tulee toteutuessaan olemaan koko asuinalueen itäisintä reunavyöhykettä Castrenin urheilukeskuksen suuntaan. Myös eteläpuolella oleva liike ja toimistorakennusten alue eroaa toiminnoiltaan huomattavasti kaavamuutosalueesta.

Asuminen

Kaavamuutosalueen lähialueet käsittävät suurimmaksi osaksi pientalovaltaista asuinalueita. Myös kerrostaloja on lähialueella.

Palvelut

Palveluiden osalta kaavamuutosalue tukeutuu enimmäkseen Tuiran palveluihin. Kaupallisia palveluita löytyy myös alueen eteläpuolelta sekä lännestä, Kemintien lähistöltä. Myös Puolivälinkan-kaan palvelut moottoritien pohjoispuolella ovat kohtuullisen matkan päässä.

Liikenne

Kaavamuutosaluetta rajaa etelässä paikallinen kokoojakatu, Paulaharjuntie. Paulaharjuntiehen alueen länsipuolella liittyvä Saukkotie ja siihen puolestaan liittyvä Ilvestie ovat tonttikatuja. Paulaharjuntie liittyy liikennevalo-ohjatussa risteyksessä Tulliväylään, joka on paikallinen pääväylä. Alueen koillispuolella, noin 250 metrin päässä, kulkee Pohjantie (valtatie 4). Moottoritien ja Kuumamonttien liittymä on runsaan 800 metrin päässä kaakossa.

Kaavamuutosalue rajautuu idän puolella pohjois-eteläsuuntaiseen kevyen liikenteen pääreittiin. Kevyelle liikenteelle on hyvät yhteydet myös alueen pohjoispuolen puistoalueen kautta länteen, Välvainion asuinalueen läpi, sekä Paulaharjuntien reunaa pitkin aina Kemintielle asti.

3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

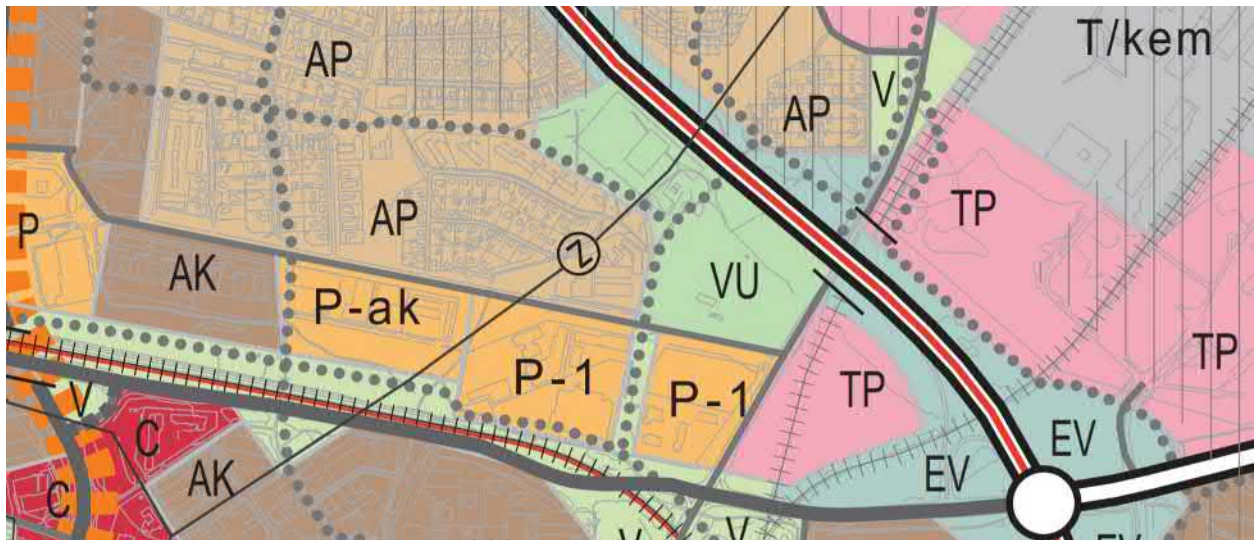
3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisia painopistealueita ovat kasvu ja kansainvälistyminen, vetovoimaisuus, luonto, kulttuuri sekä korkea osaaminen. Tavoitteena on mm. edistää yritysten menestymistä, tiivistää kaupunkirakennetta, tukea ympäristöystävällistä liikkumista sekä olla oppimisen ja koulutuksen edelläkävijä. Palvelut järjestetään taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla ja digitaalisuutta hyödynnetään kaikessa toiminnassa.

3.2.2 Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Muutosalueen eteläpuolella kulkee tärkeä kokoojakatu, Paulaharjuntie (yhtenäinen harmaa viiva), ja itäpuolella kevyen liikenteen pääreitti (harmaa pisteviiva). Sähkölinja (Z) kulkee muutosalueella, sen luoteisreunassa.

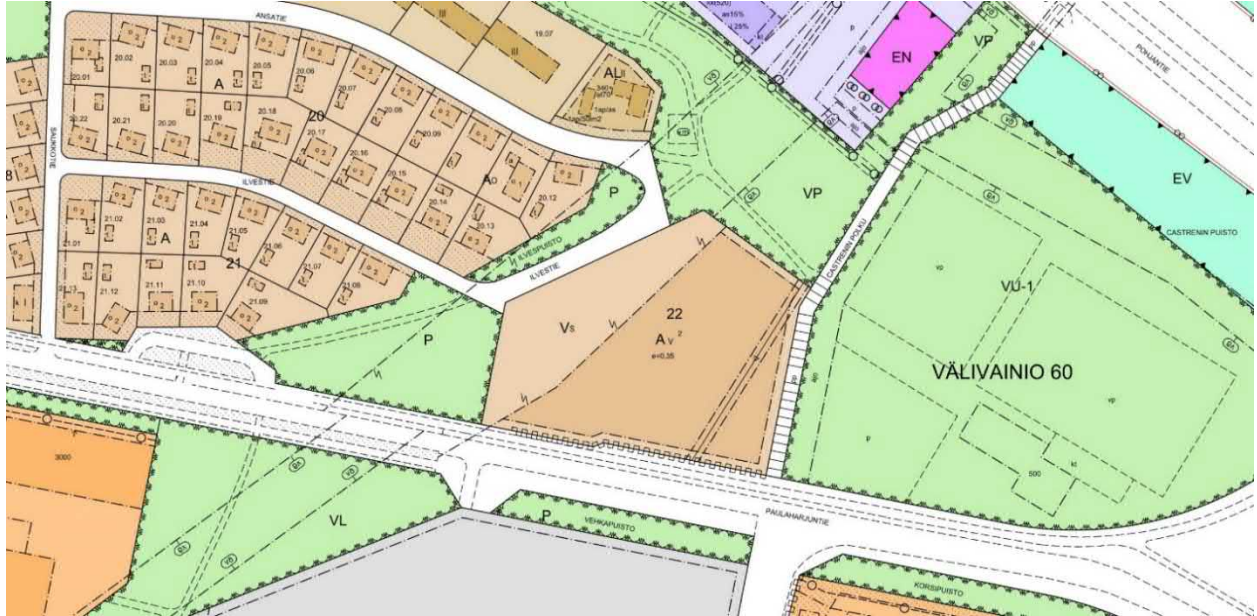


Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2

3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Kaavamuutosalueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa. Entisen puutarhan tontilla on voimassa sisäasiainministeriön 6.1.1975 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-684). Tässä asemakaavassa muutosalue on osoitettu voimansiirtoalueeksi (Vs) ja asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialueeksi (Av²), jolle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä yksikerroksinen asuinrakennus sekä puutarhan tarvitsemia kasvihuoneita ja muita tiloja tarpeen mukaan. Asuinrakennuksen pinta-ala ei saa ylittää 300 neliometriä eikä korkeus kuutta metriä. Rakennusten

etäisyyden tontinrajoista on oltava vähintään viisi metriä, ja rakennusten välimatkan toisistaan kuusi metriä. Kaavakartassa tontin itäosaan on osoitettu avoviemäri. Tonttitehokkuusluku $e=0.35$. Tontin länsi- ja luoteispuolella olevilla puisto- ja katualueilla on voimassa sisäasiainministeriön 14.10.1966 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-431). Tässä asemakaavassa muutosalue on osoitettu voimansiirtoalueeksi (Vs), puistoalueeksi (P) sekä katualueeksi.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.4 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx (tarkistetaan ehdotusvaiheessa).

3.2.7 Suojelupäätökset

Alueelle ei kohdistu suojelupäätöksiä.

3.2.8 Maankäytösopimukset

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueelle ei kohdistu asemakaavahankkeeseen liittyviä maankäytösopimuksia.

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

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1 Liikenneselvitys 7.9.2020 (Sweco Ympäristö Oy)

Paulaharjuntie on melko vilkkaasti liikennöity katu, suunnittelualueen kohdalla keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) on n. 7260 ajon/vrk ja viikonloput huomioiden (KVL) n. 6610 ajon/vrk.

Castrenin urheilukeskus on merkittävä liikenteen tuottaja, joskin sen liikennetuotokset ovat satunnaisia. KVL Castrenin urheilukeskuksen suuntaan on n. 530 ajon/vrk. Korjaamontiellä KVL Paulaharjuntien liittymässä on etelän suuntaan n. 650 ajon/vrk ja pohjoisen suuntaan n. 430 ajon/vrk. Arkisin Castrenin urheilukeskuksen liikennemäärät ovat n. 430 ajon/vrk. Korjaamontiellä arkivuorokausien liikennemäärät ovat hieman KVL:ää suuremmat, n. 770 ajon/vrk ja 510 ajon/vrk.

Liikennemäärien perusteella voidaan todeta, että Paulaharjuntien liikenne on suurimmalta osin läpiajoliikennettä.

Oulun kaupunki on tunnettu pyöräilykaupunkina, joka näkyy myös Välvainion alueella hyvin. Alueella risteilee jalankulun ja pyöräilyn väyliä kattavasti ja väylät ovat selkeästi jatkuvia ja opastettuja.

Suunnittelualueen lähistöllä liikennöidään Oulun sisäisen liikenteen linja-autoreittiä 14, jonka reitti kulkee Lintulasta Välvainiolle. Lähimmät linja-autopysäkit ovat n. 500 m päässä suunnittelualueesta.

Destia Oy:n ylläpitämän iLiitu -järjestelmän tietojen mukaan vuosina 2013 – 2017 suunnittelualueen lähistöllä on tapahtunut kuusi onnettomuutta. Kuolemaan johtaneita onnettomuuksia ei näiden tietojen mukaan ole ollut. Suunnittelualueen lähistöllä on tapahtunut vuosina 2018 ja 2019 kaksi onnettomuutta, joista kumpikaan ei ole johtanut henkilövahinkoon.

Tontinkäyttöluonnoksessa esitettävä uusi katuyhteys on havaittu tarpeelliseksi mm. lähialueiden asukkailta tulleiden toiveiden sekä suunnittelukohteena olevan korttelin 22 tonttiliittymän poistamisen perusteella. Paulaharjuntie on kokoojakatu, johon suoria tonttiliittymiä pitäisi välttää. Uusi katuyhteys mahdollistaa suoran liikenteen Ilvestien ja Paulaharjuntien välille, joka voi poistaa Ilvestieltä turhaa läpiajoliikennettä.

Matkatuotoslaskelman lopputulemana saatiin n. 165 ajon/vrk eli vuorokauden huipputuntina n. 15 – 20 ajon/h.

Liikenne-ennusteessa vuodelle 2040 arvioidaan, että liikennemäärät tulevat kasvamaan:

- Paulaharjunttiellä KAVL n. 10500 ajon/vrk, KVL 9600 ajon/vrk
- Korjaamontiellä KAVL etelään 1200 ajon/vrk, pohjoiseen 740 ajon/vrk
- Korjaamontiellä KVL 950 etelään ajon/vrk, pohjoiseen 650 ajon/vrk
- Castrenin urheilukentän kävijämäärien ei odoteta kasvavan yhtä paljon kuin yleinen liikenne-ennuste ilman uusia investointeja. Urheilukeskuksen suuntaan liikennemäärien arvioidaan nousevan n. 550 ajoneuvoon vuorokaudessa.

Suosituksset:

- Uusi katuyhteys Ilvestien ja Paulaharjuntien välille tontinkäyttöluonnoksen mukaisesti
 - Selkeä yhteystarve
 - Vähentää tonttiliittymien määrää Paulaharjunttieltä yhdellä (kokoojakatu)

- Tulee tehdä rinnakkainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys liikenneturvallisuuden ylläpitämiseksi ja pyöräily- ja jalankulkuverkon tason säilyttämiseksi
- Tonttikatuminen, suositeltu nopeusrajoitus 30 km/h
- Esteettömyys huomioitava jatkosuunnittelussa
- Tonttikatu voi parantaa liikenteen sujuvuutta Paulaharjunttiellä, kun tontin liittyminen siihen porrastuu Paulaharjuntie 20 kiinteistön tonttiliittymän kanssa.
- Tontilla varmistettava riittävän leveät kulkuväylät huolto- ja pelastusliikennettä varten
- Piha-alueet tulee suunnitella esteettömyyden perustason mukaisesti
- Kiinteistöjä lähinnä olevat pysäköintipaikat voisi olla normaalia leveämmät esteettömyyden takaamiseksi. Inva-pysäköinnin tarve tulee harkita jatkosuunnittelun aikana.
- Jalankulun ja pyöräilyn yhteys Ilvestielle/korttelilta pohjoisen suuntaan.

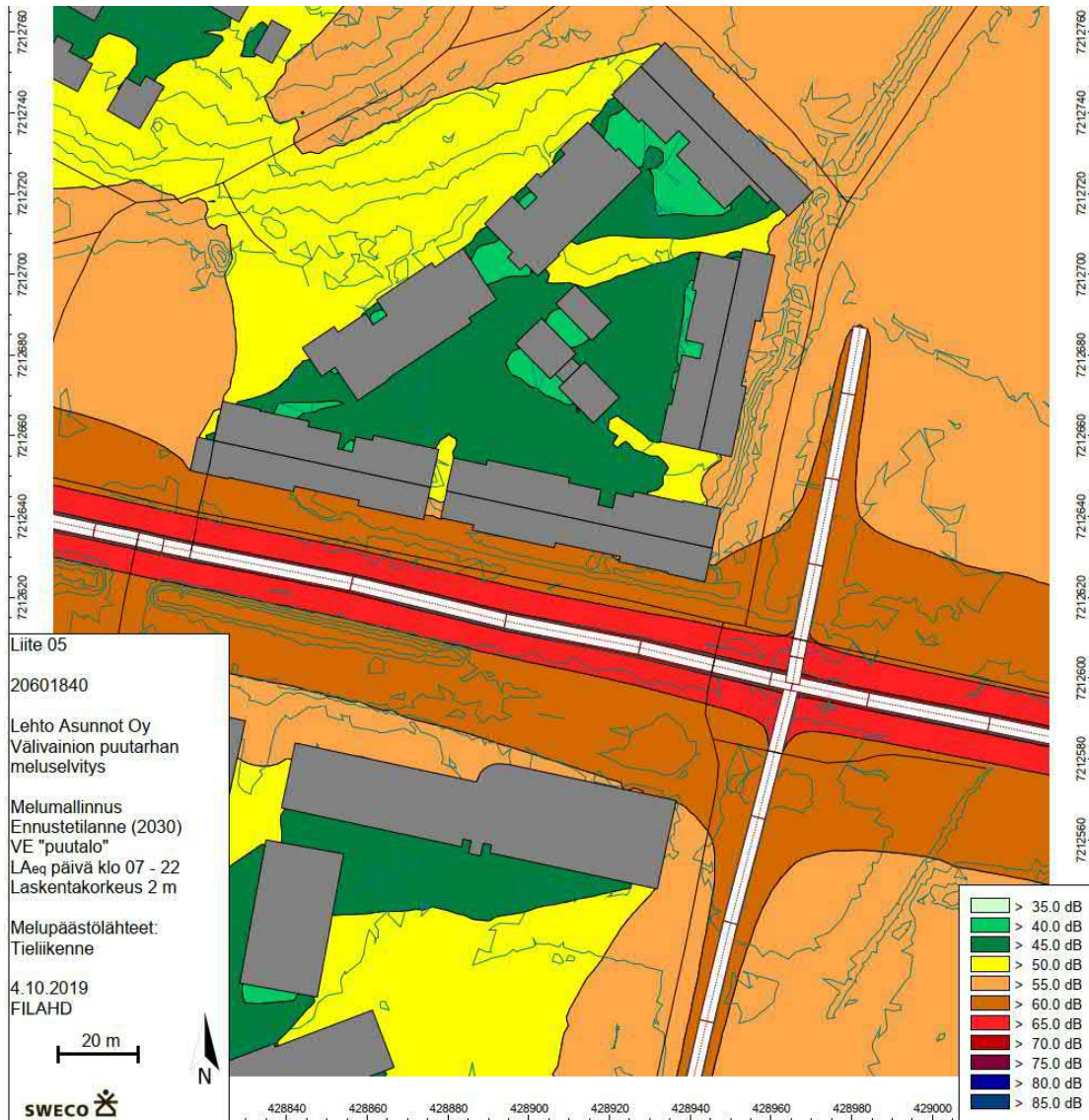
Liikenneselvitykseen liitetty vaikutusten arviointi löytyy kappaleesta 4.5.2 (Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu).

3.3.2 Meluselvitys 17.10.2019 (Sweco Ympäristö Oy)

Meluselvityksessä on tarkasteltu kahta eri vaihtoehtoa, nykytilannetta sekä ennustetilannetta vuodelle 2030. Nykytilanteen liikennemäärä on vuodelta 2016. Molemmissa liikennevaihtoehdoissa on tarkasteltu kaava-alueita uusilla rakennuksilla.

Keskiaänitasojen merkittävyyden arviointi perustuu valtioneuvoston päätökseen melutason ohjearvoista (993/1992). Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöohjearvoja. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Melun päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät kaikissa tarkasteluvaihtoehdoissa ulkoreunoilla olevien asuinkiinteistöjen kohdalla. Kiinteistön piha-alueen melutasot ovat matalammat kuin melun päivä- ja yöajan ohjearvot. Molemmissa vaihtoehdoissa uudet rakennukset suojaavat sisäpiha-alueita hyvin melulta eikä erillistä meluntorjuntaa arvioida tämän mallinnuksen perusteella tarpeelliseksi. On suositeltavaa, että jokaisessa asuinhuoneistossa on ikkuna tai muu tuuletusmahdollisuus sisäpihan puolelle. Muiden kuin sisäpihan puolelle tulevien parvekkeiden lasitusta suositellaan.



Ennustetilanteen melumallinnus vuoden 2030 liikennetiedoilla päiväajalle vaihtoehdolle "Pienkerrostalot puusta".

3.3.3 Maisemaselvitys 25.9.2020 (Suunnittelutoimisto Juuri)

Maisemaselvityksessä on määritetty avoin, suljettu ja puoliavoin maisematila, maiseman solmukohtat ja maamerkit, merkittävät näkymät, maisemallisesti arvokkaat kohteet ja alueet sekä maiseman häiriötekijät. Lisäksi selvitystyöhön on sisällytetty luonto- ja puustokartoitus.

Selvitysalueen merkittävin portti tai solmukohta muodostuu puutarhan pohjoispuolella sijaitsevaan polkujen risteyskohtaan. Selvitysalueelta löytyy myös puiden muodostamia solmukohtia.

Selvitysalueella avautuu muutamia merkittäviä näkymiä tai näkymälinjoja. Paulaharjuntien suuntaisesti avautuvat alueen pisimmät näkymälinjat. Voimalinjan kohdalta avautuvat myös näkymät voimalinjan suuntaisesti lounaseen ja koilliseen.

Alueella on muutamia merkittäviä maisemapuita tai puukujanteita, joista osa tulisi säilyttää, ja huomioida omana merkintänään kaavassa. Osa puista ja puukujanteista on merkittäviä nykymaisemassa, mutta ne voivat olla huonokuntoisia, lajiltaan vähempiarvoisia tai vanhoja, jolloin ne eivät kestä rakentamisen aiheuttamia muutoksia.

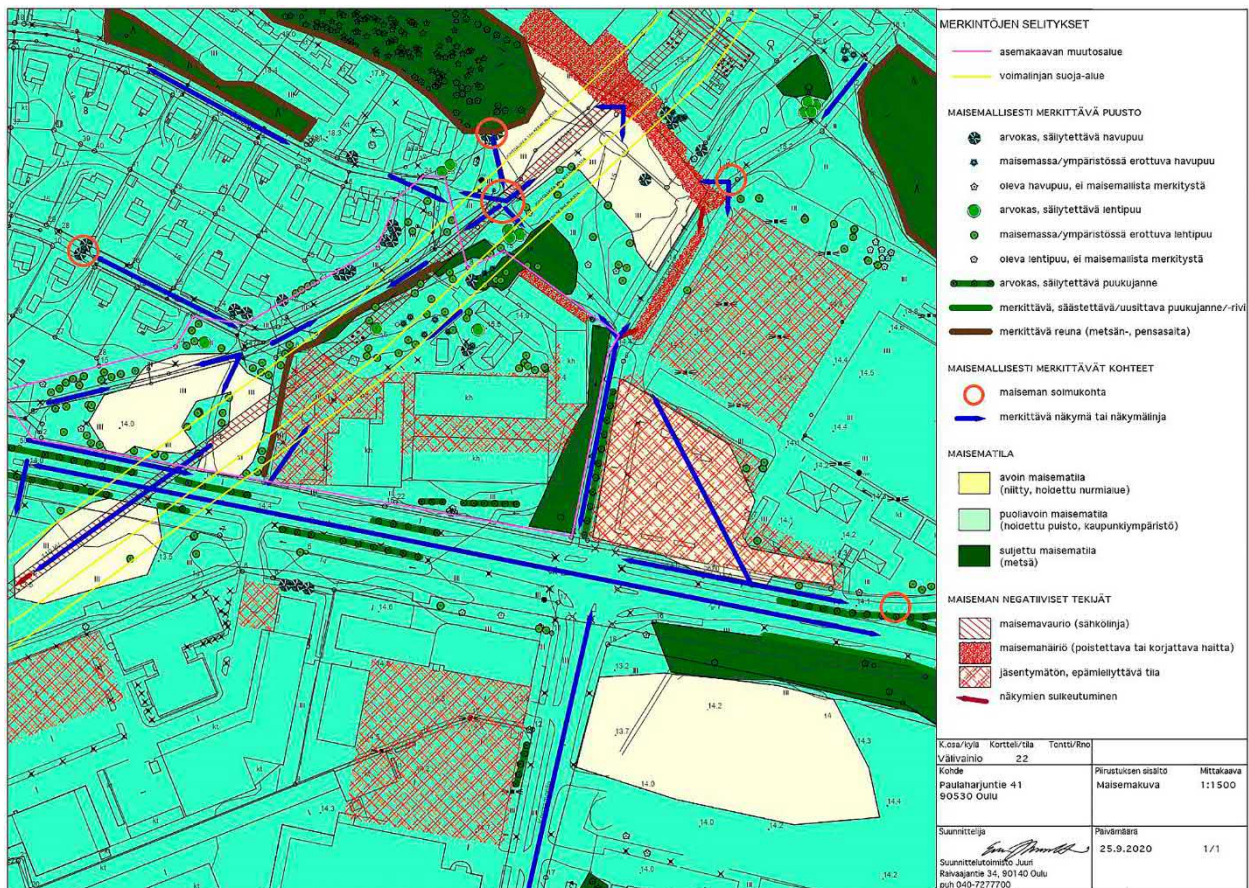
Puutarhan tontilla on maisemallisesti merkittävä puurivi: Paulaharjuntien suuntaiset pylväshaa-
vat. Tontilla on lisäksi kolme arvokasta, säilytettävää yksittäispuuta. Puisto- ja katualueen säily-
tettävät, arvokkaat yksittäispuut ja puuryhmät ovat Castrenin puistossa olevat männyt ja haa-
paryhmät. Tonttia rajaavan orapihlaja-aidan säilyttäminen on suositeltavaa.

Selvitysalueella on useita puukujanteita tai puurivejä. Merkittävin puukujanne on Paulaharjuntien
koivukujanne. Myös Castrenin polkua rajaa koivukujanne, joka on maisemallisesti merkittävä.

Negatiivisena tekijänä maisemassa on voimalinja, joka halkoo alueen. Puistoalueella maisema-
häiriönä korostuvat ojissa kasvavat pajukot.

Selvitysalue on pääosin puoliavointa maisematilaa. Suljettuja maisematiloja eli puistometsiä ja
tiheikköjä löytyy muutamia. Avointa maisematilaa ovat hoidetut nurmialueet ja niityt.

Selvitysalueen luontoarvot kartoitettiin rekistereistä. Alueella ei ole havaintoja uhanalaisista tai
suojeltavista lajeista. Selvitysalue on vahvasti kulttuurivaikutteista, ainoastaan mäntymetsiköistä
on löydettävissä kuivan metsäkankaan kasvillisuustypille ominaista lajistoa.



Maisemaselvityksen kartta

3.3.4 Hulevesitarkastelu 24.8.2018, päivitetty xx.xx.xxxx (Sweco Ympäristö Oy)

Valmisteluaineiston lähdemateriaalissa mukana oleva hulevesitarkastelu perustuu aikaisempaan,
kerrosalaneliömetrimäärältään laajempaan tontinkäyttösuunnitelmaan. Hulevesitarkastelu päivi-
tetään valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen vastaamaan valittua vaihtoehtoa. Päivitetystä
hulevesitarkastelusta tehdään tiivistelmä tähän selostukseen asemakaavan muutoksen ehdotus-
vaiheessa.

3.3.5 Pilaantuneisuustutkimus 5.1.2015 (Pöyry Finland Oy)

Tutkimuksen lähtötietojen mukaan puutarha on perustettu vuonna 1958. Vuoteen 1978 asti kiinteistön lämmitys on tapahtunut öljyllä. Tätä varten tontilla on ollut 15 kuutiometrin kokoinen maanalainen öljysäiliö sekä pieni lämmitysöljysäiliö asuinkiinteistöä varten. Maastotutkimuksissa havaittiin öljyn hajua siinä kohdassa, jossa maanalainen öljysäiliö on sijainnut.

Alueen luonnontilainen maaperä on pääosin hienoa hiekkaa. Syvemmällä havaittiin osassa näytteenottopisteitä silttiä. Pintakerroksena oli myös täyttökerroksia (murske, hiekka).

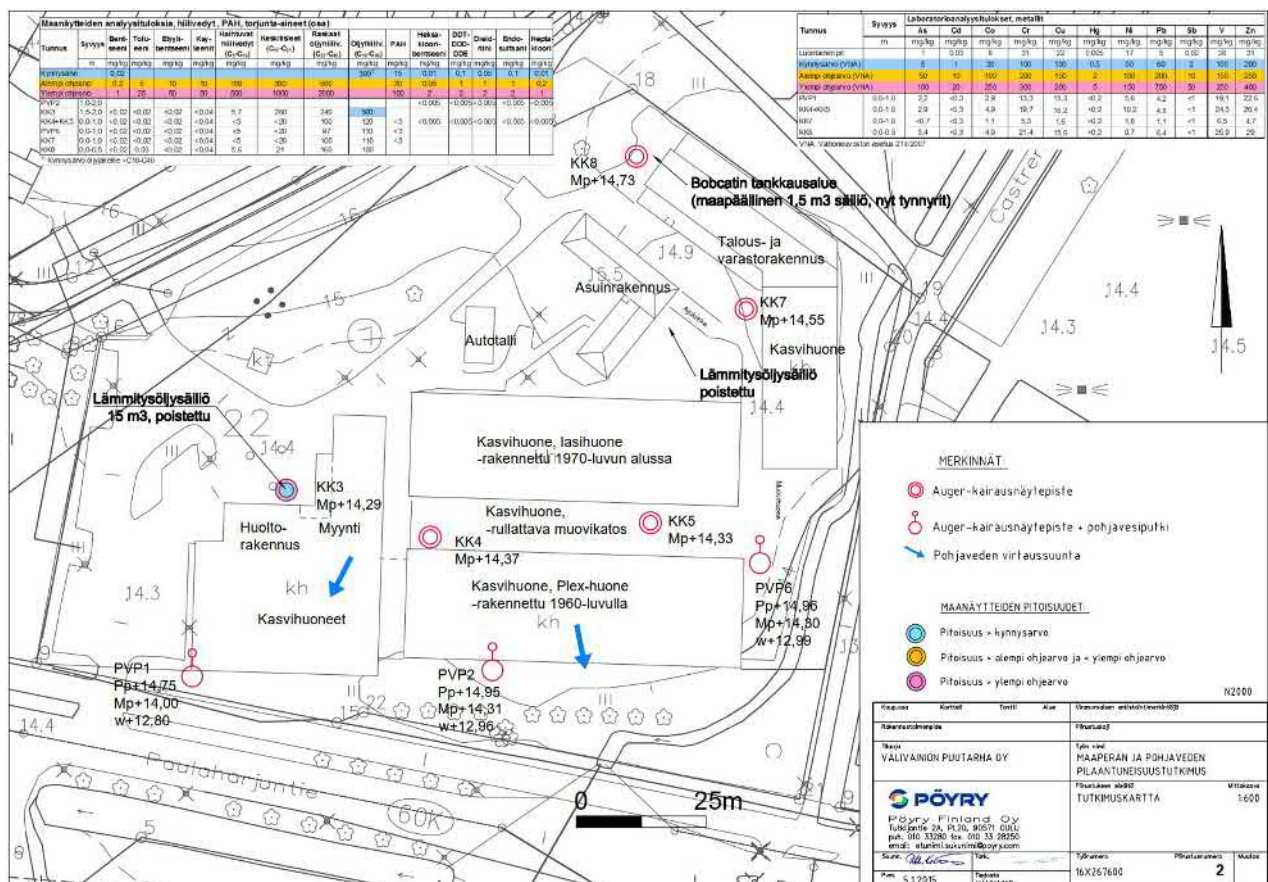
Pohjavesipinta oli mittausajankohtana (10.12.2014) 1,20-1,35 m syvyydellä maanpinnasta eli tassa +12,80...+12,99 m (N2000). Vesipintojen perusteella pohjaveden virtaussuunta on alueella etelään, itäosalla kaakkoon. Alue ei ole pohjavesialuetta eikä alueen vettä hyödynnetä.

Lähin pintavesikohde, oja, sijaitsee välittömästi kohteen itäpuolella. Etäisyys Oulujokeen (etelään) on noin 850 m.

Maanäytteiden tutkimuksissa öljyhiilivetyjen (C10-C40) kohdalla kynnysarvo ylittyi yhdessä näytteenottopisteessä (lämmitysöljysäiliön alueella).

Pohjavesinäytteiden osalta yhden näytteenottopisteen pH-arvo oli hieman alhainen suhteessa talousveden laatusuosituksiin (STM 442/2014).

Mikäli alueen käyttötarkoitus muuttuu tai aluetta ollaan uudisrakentamassa, tulee siinä yhteydessä tehdä lämmitysöljysäiliön alueella tarkentavaa näytteenottoa pilaantuneen alueen laajuuden ja pitoisuustason varmentamiseksi.



Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus, tutkimuskartta.

3.3.6 Perustamistapalausunto 23.9.2020 (AFRY Finland Oy)

Pohjatutkimusten perusteella Välivainion puutarhan alue on rakentamiseen kohtalaisesti soveltuva alue. Maapohjassa on tiiveydeltään vaihtelevia hiekkakerroksia sekä pehmeä silttikerros. Lisäksi maanpinnassa on epämääräisiä ja osin humuksisia täyttömaakerroksia sekä osin turvekerroksia, jotka on poistettava rakennettavalta alueelta.

Painumat syntyvät pääosin rakennusaikana ja normaalit maksimissaan neljä- ja viisikerroksiset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Raskaiden rakenteiden ja painumille herkkien rakenteiden yhteydessä on tarkistettava tarve paaluille perustamiselle. Rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa tutkimuspaikalle maanvaraisesti anturaperustuksin.

Luonnonmaakerrokset tutkimusalueella ovat rakeisuusmääritysten perusteella routivia. Rakennukset ja rakenteet on routaeristettävä, ellei perustuksia viedä roudattomaan syvyyteen.

Perustusten ja rakenteiden kuivana pysyminen suositellaan varmistettavaksi salaojituksella. Salaojat sijoitetaan vähintään 0,1 m perustusten alapuolelle.

Säteilyturvakeskuksen radontutkimusten perusteella Oulun alueella radonpitoisuus alittaa asunnoissa enimmäispitoisuuden (200 becquereliä kuutiometrissä) säännönmukaisesti. Suunnittelussa ja rakentamisessa on kuitenkin suositeltavaa tehdä ainakin paksujen karkeiden alustäyttöjen yhteydessä alapohjan liittyvät rakenteet (perusmuuri, lattia, läpiviennit) ilmatiiviiksi.

Perustamistapalausunto-asiakirja tarkistetaan sen jälkeen, kun rakennuksen lopullinen korkeus-asema ja perustusten paikat sekä kuormat ovat varmistuneet. Neljä- ja viisikerroksisten rakennusten osalta tarkistetaan kuormien ja rakennetyypin varmistuttua, onko rakennukset perustettava paaluille.

3.3.7 Sulfaattimaaselvitys (valmistuu 12.10.2020 mennessä)

Tiivistelmä lisätään selostukseen ehdotusvaiheessa.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Rakennuskartio Oy:n 10.3.2017 päivätyn hakemuksen perusteella. Asemakaavan muutoksessa tavoitteena on kehittää korttelia 22 asuinkäyttöön sopivaksi. Kaavamuuotos käsittää myös puisto- ja katualuetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 16.6.2020 § 313.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten ja lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osaakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Fingrid Oyj
- Välivainion alueen omakotiyhdistys ry
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia

- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun nuorten edustajisto ONE
- Säteilyturvakeskus (STUK)

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 26.6.–17.8.2020. Mielipiteitä esitettiin kahdeksan ja lausuntoja kaksi.

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

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

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna Oulun kaupungilta asemakaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi, Oulun Energialta sähköverkko ja kaukolämpö sekä Lehto Asunnot Oy ja Luo Arkkitehdit Oy.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Suunnitelma tukee Oulun kaupunkistrategiaa, jossa on asetettu tavoitteiksi mm. kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ympäristöystävällisen liikkumisen tukeminen. Ympäristöystävällinen liikkuminen kaavamuutosalueelta käsin mahdollistuu mm. alueen itäpuolelle yleiskaavassa merkityn kevyen liikenteen pääreitit sekä kokoojakaduksi merkityn Paulaharjuntien varren kevyen liikenteen reitin kautta. Suunnitelma noudattaa yleiskaavaa, jossa alue on varattu pientalovaltaisiksi asuinalueeksi. Yleiskaavamerkinnän AP mukaan alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Voimalinjan johtoalueen osalta Oulun Energian Siirto ja Jakelu Oy antoi seuraavat tarkennukset:

- Voimalinjan alle saa sijoittaa pensasaidan, jonka korkeus on enintään kaksi metriä. Suunnittelualueen omistaja/käyttäjä on velvollinen ylläpitämään pensasta, jotta sen sallittu korkeus ei ylittyisi. Mikäli Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:llä on tarvetta liikkua johtoalueella työkoneilla (esimerkiksi vikatilanteessa), pensasaita voi vaurioitua. Pensasaitaa ei saa istuttaa pylväsalalle.
- Lumenläjitysapaikka on mahdollista sijoittaa siten, että sen etäisyys voimajohdon keskilinjaan on vähintään 13 metriä. Lumenläjityskasan korkeus saa olla enintään viisi metriä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

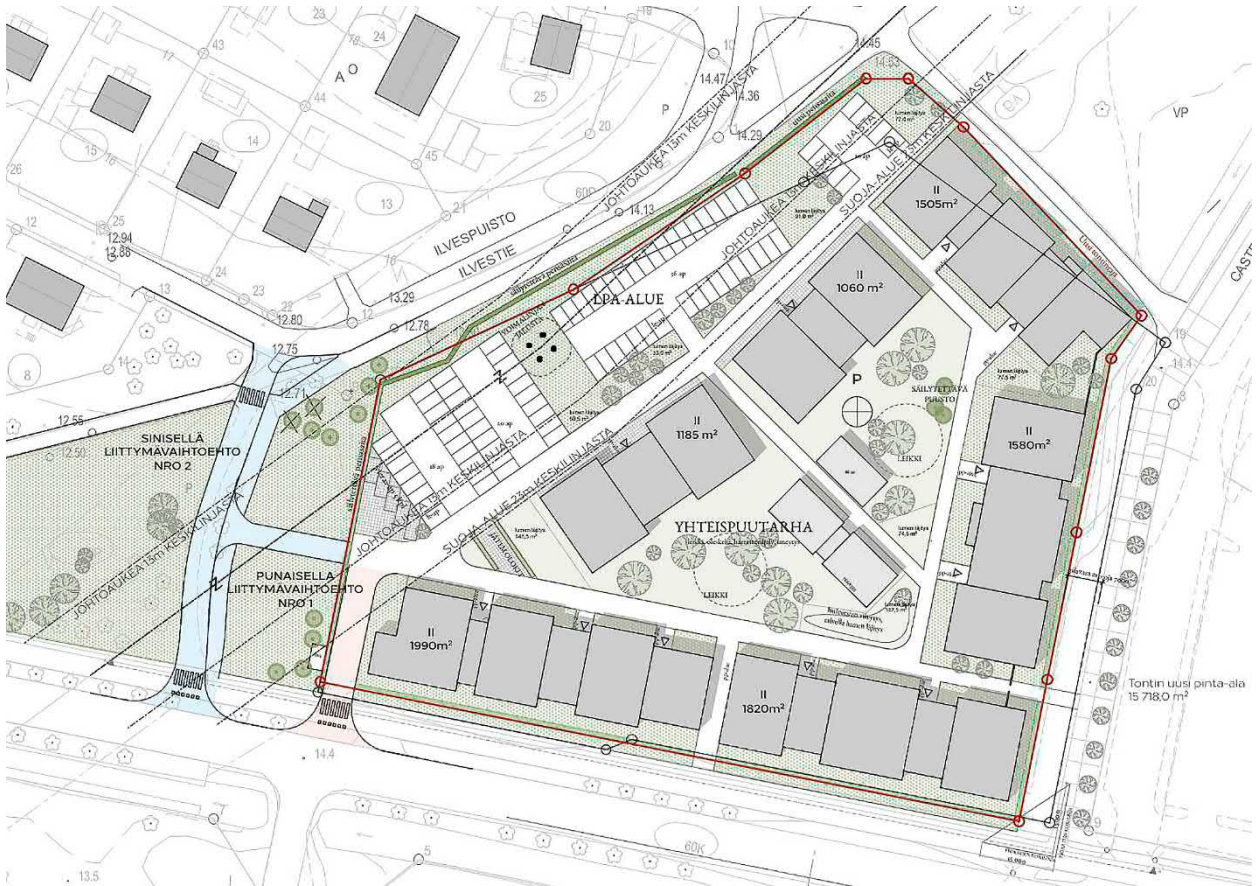
Asemakaavan muuttamista varten on laadittu kaksi vaihtoehtoista tontinkäyttöluonnosta, **Pienkerrostalot puusta** ja **Monipuolinen**. Vaihtoehdot on esitelty jäljempänä rinnakkain pienten kuvien avulla. Viitesuunnitelmat ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteinä.

Vaihtoehto Pienkerrostalot puusta käsittää kaksikerroksiset rakennusmassat, jotka on sijoitettu korttelin reunoille siten, että keskelle jää suojaisa yhteispiha. Vaihtoehdossa Monipuolinen korttelin etelä- ja itäisivuile on sijoitettu nelikerroksisia kerrostaloja sekä yksi viisikerroksinen talo kaakkoiskulmaan. Korttelin keski- ja pohjoisosiin on sijoitettu yksi- ja kaksikerroksisia kytkettyjä pientaloja sekä luhti- tai rivitalo.

Kummankin vaihtoehdon pysäköinti on toteutettu voimalinjan johtoalueelle sijoitetun pysäköintialueen avulla. Kummassakin vaihtoehdossa katuliittymä on mahdollista toteuttaa kahdella vaihtoehdoisella tavalla, joko suoralla liittymällä Paulaharjuntielle tai uuden tonttikadun kautta.

Kerrosalaa vaihtoehdossa Pienkerrostalot puusta on noin 9 140 ja vaihtoehdossa Monipuolinen noin 10 880 kerrosalaneliömetriä. Talous- ja huoltotilojen kerrosalaa on edellisessä noin 400 ja jälkimmäisessä noin 600 kerrosalaneliömetriä.

Asuinkerrosalan ja talotyyppien perusteella arvioitu asuntojen määrä vaihtoehdossa Pienkerrostalot puusta on 121 kpl ja asukasmäärä 181. Vaihtoehdossa Monipuolinen arvioitu asuntojen määrä on 144 kpl ja asukasmäärä 228.



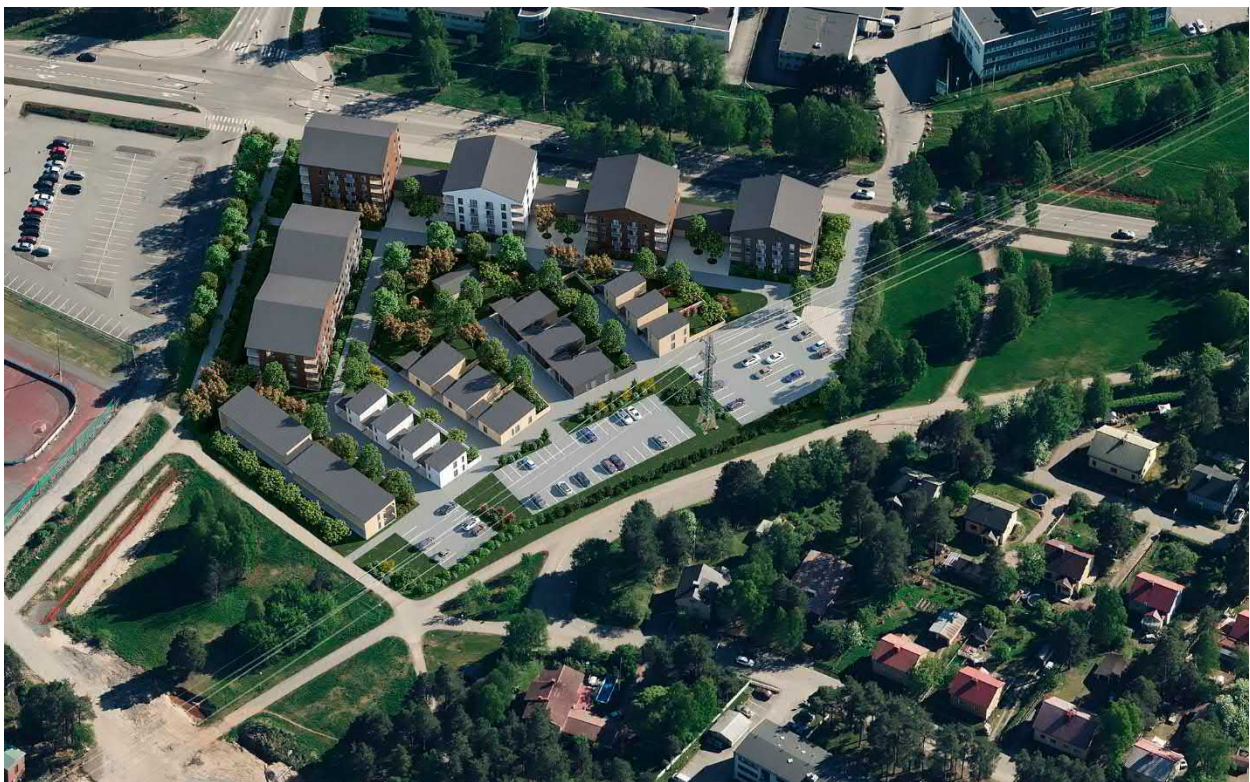
Pienkerrostalot puusta, tontinkäyttöluonnos. Kuva: Luo Arkkitechdit Oy.



Monipuolinen, tontinkäyttöluonnos. Kuva: Luo Arkkitechdit Oy.



Pienkerrostalot puusta, ilmakehuvauputus, näkymä pohjoisesta etelään päin. Mallinnus ja upotus: Luo Arkkitechdit Oy. Viistoilmakuva 25.5.2018, copyright © 2018 Blom



Monipuolinen, ilmakehuvauputus, näkymä pohjoisesta etelään päin. Mallinnus ja upotus: Luo Arkkitechdit Oy. Viistoilmakuva 25.5.2018, copyright © 2018 Blom



Näkymä Paulaharjuntieltä, vaihtoehdot Pienkerrostalot puusta (vasemmalla) ja Monipuolinen (oikealla). Kuvat: Luo Arkkitehdit Oy.



Korttelin sisääntulonäkymä, vaihtoehdot Pienkerrostalot puusta (vasemmalla) ja Monipuolinen (oikealla). Kuvat: Luo Arkkitehdit Oy.

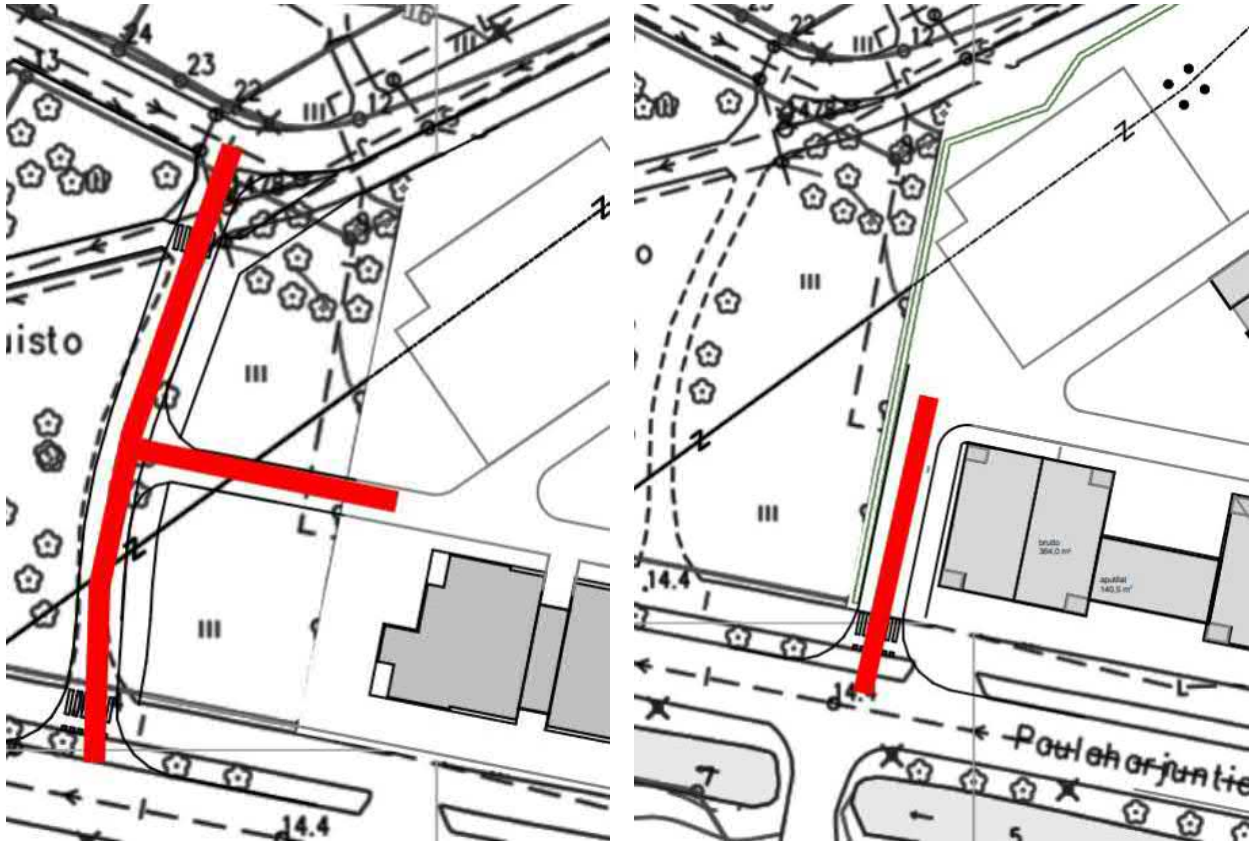
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tontinkäyttövaihtoehdoista Pienkerrostalot puusta ja Monipuolinen on laadittu vertailu, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Vaihtoehtoja on vertailtu eri näkökulmista: kaupunkirakenne, luonto, maisema, luonnonympäristö, liikenneverkko, joukkoliikenne, kunnallistekniikka, ympäristövaikutukset, alueen identiteetti, viihtyisyys ja ekologisuus sekä taloudelliset vaikutukset. Vertailun tarkoituksena on sekä tuoda esiin vaihtoehtojen eroavaisuuksia että arvioida kummankin vaihtoehdon vaikutuksia.

Liikenneselvityksessä (Sweco Ympäristö Oy, 7.9.2020, kappale 3.3.1) on mukana vaikutusten arviointia, joka on liitetty kokonaisuudessaan tähän seuraavaksi:

Esitettyjen viitesuunnitelmien liikennetuoksessa ei havaittu eroavaisuutta, sillä lähtötietojen perusteella kerrosneliömäärä tulee olemaan sama (10 000 k-m²) molemmissa vaihtoehdoissa. Liikenteellisesti vaihtoehtojen välillä ei ole eroavaisuuksia, sillä molemmissa vaihtoehdoissa on esitetty vaihtoehdot tavat tonttiliittymän sijoittelulle (kuvat alla).

Uusi maankäyttö ei lisää merkittävästi alueen liikennemääriä. Liikennemäärä tulee jakautumaan aiempaa tasaisemmin koko vuorokaudelle, joskin huipputunti ajoittune kello 15 ja 17 välille. Tällöin arvioidaan tontin matkatuotoksen olevan n. 20 ajon./h (saapuvaa tai lähtevää).



Kuva vasemmalla: Tontin liittyminen katuverkkoon uuden tonttikadun kautta. Sweco Ympäristö Oy.
Kuva oikealla: Tontin liittyminen katuverkkoon suoralla liittymällä Paulaharjuntielle. Sweco Ympäristö Oy.

Kokoojakadulle ei ole suositeltavaa tehdä uusia tonttiliittymiä. Tontille kuitenkin on olemassa oleva tonttiliittymä oikeanpuoleisen kuvan mukaisesti, jolloin nykytilanne ei muutu olennaisesti vaikka suora tonttiliittymä Paulaharjuntielle toteutettaisiin. Tällöin on kuitenkin varmistettava siitä, että mahdollinen lyhytaikainen jonoutuminen toteutuu tontilla ja tonttiliittymä on riittävän leveä. Kulun tontille tulee onnistua, vaikka tontilta olisi ajoneuvo lähdössä ja odottaa liittymistä Paulaharjuntielle. Tämä voidaan varmistaa esimerkiksi rajaamalla rakennusalueen rajaa.

Suunnitelmassa esitetty tonttikatu voi parantaa Ilvestien alueen liikenneverkkoa ja osaltaan helpottaa liittymistä Paulaharjuntielle, joka nyt tapahtuu yhden liittymän kautta Saukkotieltä. Uusi katuyhteys voi vähentää Saukkotien liittymän käyttöä ja Ansatien kerrostalojen aiheuttamaa läpi-ajoa.

Suunnittelun kohteena olevan tontin kannalta yhteys Ilvestielle ei kuitenkaan ole merkittävä, joten tonttikatu voidaan toteuttaa myös ilman yhteyttä Ilvestielle. Nykyisen jalankulun ja pyöräilyn väylän yhteys Ilvestielle tulee kuitenkin säilyttää.

Paulaharjuntielle voi satunnaisesti aiheutua vähäisiä ja lyhytaikaisia välityskykyongelmia tai viivästyksiä, jos tontille saapuva liikenne tulee pääosin Paulaharjuntietä lännestä.

Tonttiliittymän sijainnilla ei ole merkittävää vaikutusta Paulaharjuntien liikenteen sujuvuuteen.

4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtoja vertailtaessa olennaisia eroja löytyi mm. kaupunkikuvassa ja ympäristöön liittymisessä, asuinkeuhkoalassa ja sen perusteella arvioidussa asuntojen ja asukkaiden määrissä, pysäköintiratkaisussa, jätehuollossa, hulevesien käsittelyssä, alueen identiteetissä, yhteisöllisyydessä ja yhteistiloissa, harrastetiljelyssä sekä asuntorakentamisen kustannuksissa.

Koska kummassakin vaihtoehdossa rakennusten sijoittuminen noudattaa samaa perusratkaisua (rakennukset laidoilla, yhteispiha keskellä, pysäköinti voimalinjan johtoalueella), niin suurimmat erot syntyvät talotyypeistä ja rakennusten kerrosluvuista. Vaikutus kaupunkikuvaan ja ympäristöön on arvioitu ympäröivän alueen nykytilanteen perusteella. Koska nykytilanteessa kaavamuu-tosalueen ympäristössä, lähinnä etelän, kaakon ja idän puolella, on paljon kaupunkikuvallisesti jäsentymätöntä tilaa, niin liittyminen Välvainion olemassa olevaan pientaloalueeseen korostuu. Tämä on tosin luonnollista myös toimintojen samankaltaisuuden (asuminen) kannalta.

Alueen identiteetti, viihtyisyys ja ekologisuus perustuu puolestaan enemmänkin siihen, mitä kortteliin suunniteltu tontinkäyttöratkaisu pitää sisällään. Tässä suhteessa kummankin vaihtoehdon osalta löytyi eroja, mutta ne eivät kuitenkaan ole merkittäviä hyvän lopputuloksen saavuttamisen kannalta.

Monessa vertailutaulukon kohdassa eroja ei havaittu. Tällöin arviointiteksti on kirjoitettu ainoastaan taulukon ensimmäisen vaihtoehdon kohdalle, ja toisen vaihtoehdon kohdalla on todettu, että siihen pätee sama teksti. Näissä tapauksissa arviointiteksti on ymmärrettävissä yleiseksi kaavahankkeen vaikutusten arvioinniksi.

Liikennetarkaisujen osalta tontinkäyttö- ja kaavaluonnoksissa on esitetty kaksi vaihtoehtoista katuliittymäratkaisua, jotka soveltuvat kumpaankin tontinkäyttövaihtoehtoon (Pienkerrostalot puusta ja Monipuolinen). Näiden osalta vaikutusten arviointi on luonnollisesti sama kummallekin tontinkäyttövaihtoehdolle.

Viheralueiden sekä luonto- ja maisema-arvojen osalta kummankin tontinkäyttövaihtoehdon vaikutukset ovat yhtenevät. Tässäkin korostuu se, kumpi katuliittymäratkaisu valitaan. Luonnollisesti Ilvespuiston kautta toteutettu katuyhteys vaikuttaa heikentävämmiin näihin arvoihin. On myös huomattava vertailussa mainittu seikka, että maisemaselvityksessä maisemallisesti merkittäväksi osoitetusta puustosta merkittävä osa sijaitsee Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n voimalinjan johtoaukealla. Johtoaukealle (voimajohdon keskilinjasta 13 m molemmille puolille) ei voida osoittaa säästettäviä puita tai pensaita. Johtoaukea raivataan säännöllisesti ja tällöin sieltä poistetaan kaikki kasvusto, joka saattaa vaikuttaa häiritsevästi johdon käyttöön ja kunnossapitoon. Poikkeuksena em. säännöstä voimalinjan alle saa sijoittaa pensasaidan, jonka korkeus on enintään kaksi metriä. Suunnittelualueen omistaja/käyttäjä on velvollinen ylläpitämään pensasta, jotta sen sallittu korkeus ei ylittyisi. Mikäli Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:llä on tarvetta liikkua johtoalueella työkoneilla (esimerkiksi vikatilanteessa), pensasaita voi vaurioitua. Pensasaitaa ei saa istuttaa pylväsalalle.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tontinkäyttövaihtoehdot Pienkerrostalot puusta ja Monipuolinen asetetaan julkisesti nähtäville asemakaavan muutoksen valmisteluaineistona. Jatkosuunnittelun ja asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi valitaan jompikumpi vaihtoehdoista tai niiden yhdistelmä.

Täydennetään asemakaavan ehdotusvaiheessa.

4.5.5 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Ennakkolausunnot

Ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamista nähtäville pyydettiin Säteilyturvakeskukselta (STUK) ennakkolausunto. Säteilyturvakeskukselta pyydettiin lausuntoa suunnittelualueella olevan 110 kilovoltin voimalinjan suojaetäisyydestä asuntorakentamiseen.

Ennakkolausunto 1, Säteilyturvakeskus:

Oulun kaupunki suunnittelee asemakaavan muutosta Välivainion kaupunginosan Paulaharjuntie 41:n kortteliin. Suunnitelman mukaan kortteliin rakennettaisiin 1-2-kerroksisia pientaloja ja 2-5-kerroksisia kerrostaloja. Rakennusalueen luoteispuolella on 110 kV voimajohto. Oulun kaupunki pyytää lausuntoa voimajohdon magneettikentän vaikutuksesta kortteliin rakentamiseen. Säteilyturvallisuuden liittyvänä lausuntonaan Säteilyturvakeskus (STUK) esittää seuraavan:

Voimajohto aiheuttaa ympärilleen pientaajuisten sähkö- ja magneettikentän. Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa (1045/2018) on vahvistettu väestön altistuksen raja-arvot ja toimenpiteetasot näille kentille. Asetusta ei sovelleta sähköturvallisuuslain (1135/2016) vaatimusten mukaisien suurjännitteisten ilmajohtojen, mm. 110 kV voimajohtojen, aiheuttamaan altistukseen sähkökentälle. Magneettikentän toimenpidetaso 200 μ T ei ylitä voimajohdon allakaan, jossa on suurimmat magneettikentät. Asetus ei siten rajoita asuintalojen rakentamista voimajohdon läheisyyteen.

Asetus ja sähköturvallisuuslain vaatimukset suojaavat voimajohtojen sähkö- ja magneettikentän välittömiltä haittavaikutuksilta. Voimajohtojen magneettikentällä epäillään kuitenkin olevan haitallisia pitkäaikaisvaikutuksia. Osa neljänkymmenen viime vuoden aikana tehdyistä väestötutkimuksista on antanut viitteitä siitä, että asumisesta voimajohtojen läheisyydessä saattaisi olla terveydellistä haittaa lapsille. Näissä tutkimuksissa on havaittu, että voimajohtojen lähellä asuvilla lapsilla näyttäisi olleen hieman suurempi riski sairastua leukemiaan, kun lapset altistuivat pitkäaikaisesti magneettikentälle, jonka keskimääräinen vuontiheys oli suurempi kuin 0,4 μ T. Solu- ja eläinkokeista saadut tulokset eivät ole tukeneet tätä havaintoa. Ei tunneta sellaista mekanismia, jolla voimajohdon magneettikenttä voisi aiheuttaa leukemiaa tai muita syöpiä. Väestötutkimuksissa ei ole voitu osoittaa, että leukemia olisi seurausta altistuksesta magneettikentälle. Voimajohtojen sähkökentällä ei ole todettu olevan haitallisia pitkäaikaisvaikutuksia.

Voimajohtojen magneettikentän pitkäaikaisvaikutuksiin liittyvän epävarmuuden vuoksi STUK suosittelee välttämään lasten pysyvään oleskeluun tarkoitettujen uusien tilojen rakentamista siten, että voimajohdon aiheuttama magneettivuon tiheys pitkäaikaisesti ylittää niissä 0,4 μ T, jos se kohtuullisin toimenpitein on mahdollista.

Voimajohdon aiheuttama magneettikenttä suunnittelualueella on laskettu Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:ltä saatujen teknisten tietojen perusteella. Laskelmien mukaan 110 kV voimajohdon aiheuttama magneettivuon tiheys on pienempi kuin 0,4 μ T, kun etäisyys voimajohdon keskilinjasta on vähintään 20 m. Siten olisi hyvä välttää korkeiden kerrostalojen rakentamista 20 m lähemmäksi voimajohdon keskilinjaa. Velvoittavaa estettä lähemmäksi rakentamiselle ei ole.

Vastine:

Lausunto ei vaikuta viitesuunnitelmiin, koska niissä on jo otettu huomioon Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n vaatimus rakennuskieltoalueesta, joka ulottuu 23 metriä voimajohdon keskilinjaa kummallekin puolelle.

Palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 26.6.–17.8.2020. Mielipiteitä esitettiin kahdeksan ja lausuntoja kaksi. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat tässä alla.

Mielipide 1:

Koska tavoitteena on kehittää korttelia 22 asuinkäyttöön sopivaksi, se ei missään nimessä sovellu kerrostaloalueeksi, vaan mikäli on tarkoitus alue ottaa asuinalueeksi, sopivampi vaihtoehto on omakotirakentaminen. Kyseinen alue on omakotialuetta.

Kyseinen kortteli on liian ahdas kerrostaloille, vieressä menee voimalinja, jonka viereen ei olisi mahdollista rakentaa. Alueen vieressä on Castrenin urheilukeskus, jonka laajenemista voisi hyödyntää, vaikka koululaisten urheilualueeksi, esim. pesäpallokentäksi, sillä OPS:n palloiluhallin viereinen urheilukenttä on seuran käytössä. Taikka muuhun vapaa-ajan käyttöön.

Miksi ja kuka on täyttänyt ko korttelin ja kenen luvalla kaikenlaisella rakennusroinalla, jota ilmaantuu sinne jatkuvasti? Nythän ollaan vasta hakemassa muutosta asemakaavaan. Onko rakennusliikkeellä oikeus ja lupa tähän? Eli haiskahtaa siltä, että asia on jo päätetty.

Tänne ei kaivata enää kerrostaloja jo liikenteellisestäkin syistä. Alueella Sivakan kerrostalot aiheuttavat jo häiriötä tarpeeksi, mm. autoja pysäköidään Ansatiellä vuorokauden ympäri, vaikka liikennemerkin pitäisi rajoittaa pysäköintiä. Autoja seisotetaan omakotitalojen porttien kohdalla, jolloin pihoista poistuminen on usein haasteellista. Ansatietä tieremontin yhteydessä kaiennettiin, joten autojen pysäköinnin takia saattaa olla vain yksi kaista ajokäytössä. Virheellistä pysäköintiä ei juurikaan valvota.

Vastine:

Uuden Oulun yleiskaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, johon on mahdollista rakentaa asuinpienitaloja, kuten erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Kun otetaan huomioon voimalinjan rakennuskieltoalue, niin tontille jää vielä riittävästi tilaa asuinrakennuksille, niiden talousrakennuksille sekä piha-alueille.

Rakennusliike on hakenut rakennusvalvonnan kehotuksesta väliaikaista varastointilupaa, naapurien kuulemiset ovat käynnissä. Rakennusliikkeellä on tontin vuokraoikeuden omistus.

Kaavamuuotosalueen liikennesuunnittelussa pyritään ottamaan huomioon olemassa olevan katuverkon tilanne. Ansatien pysäköinninvalvonnasta voi antaa palautetta kaupungin palautekanavan kautta.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 2:

Paulaharjuntie 41 eli Välivainion entisen puutarhan kohdalla on käynnistetty asemakaavan muutosprosessi (kaavatunnus 564-2330, Diaarinumero OUKA/2385/2017). Me vaikutusalueella muutosalueen välittömässä läheisyydessä asuvat omakotitaloasukkaat haluamme esittää kannanoton huomioitavaksi jatkosuunnitelmaa laadittaessa.

1. Välivainio ja osana sitä sijaitseva Ilvestien, Saukkotien ja Ansatien muodostama alue on kulttuurihistoriallinen pientalo-alue. Muutosalueen lähellä sijaitsee perinteisiä rintamamiestaloja, pieni puistoalue ja Castrenin urheilukeskus. Edellytämme, että alueen luonne huomioidaan entisen puutarhan aluetta suunniteltaessa.

2. Esitämme, että kaupunki harkitsee tälle omistamalleen tontille esimerkiksi Castrenin urheilukeskuksen laajentamista, puistoalueen laajentamista ja/tai alueen luonteeseen sopivaa omakotitaloasutusta.
3. Alue on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). **Yleiskaavan vastaisesti ei saa kaavoittaa!** [tekstin lihavointi mielipiteen esittäjän] Muutenkin on lähdettävä siitä, että tontin tehokkuusluku ei rakentamisvaihtoehdossa ylitä ympäröivien tonttien tehokkuuslukua.
4. Kerrostalot ja luhtitalot eivät täytä edellä kerrottuja kriteereitä ja huomioi alueen luonnetta. Lähtökohtana tulee olla, että "pientaloalueelle ei tule rakentaa kerrostaloja, mutta pientaloja voidaan rakentaa kerrostaloalueelle". Ei voi olla niin, että Välivainion pientaloaluetta puristetaan joka kulmalta uusilla kerrostalohankkeilla. Jos kerrostaloja halutaan rakentaa Välivainiolle lisää, niin siihen on jo varattu alueet Välivainion länsiosasta (bulevardi). Kerrostaloalueet sopivat myös paremmin Paulaharjuntien eteläpuolelle nauhana K-supermarketista aina Tulliväylään asti.
5. Toivomme, että suunnittelussa huomioidaan myös muutos- ja vaikutusalueen luontoarvot. Alue on viheraluetta, jossa on paljon pensaita, puita sekä pieneläimiä. Tätä luontoarvoa tulee vaalia mahdollisimman paljon.
6. Muutosalueeksi on merkitty myös Casterinpuisto. Lähtökohtana tulee olla vanha kaavoittajan sanonta, että "puistot ovat pyhää aluetta eikä niihin tule kajota." Emme halua, että tätä puistoa pienennetään tai muutetaan millään tavoin. Emme tarvitse ja halua sitä kautta esimerkiksi uutta tieyhteyttä. Tällöinen tiehanke oli vireillä vuonna 2005, mutta silloin yhdyskuntalautakunta teki asukkaita kuultuaan kaavoituksen osalta keskeyttämiss päätöksen. Tämän jälkeen Castrenin urheilukentän takaosaan ja nykyisen palloiluhallin pihaan tehtiin uusi tieyhteys urheilukeskuksen vierestä. Kaupunki säästi samalla huomattavan rahamäärän emmekä halua sitä veronmaksajina nytkään tähän turhaan käyttää.
7. Edellytämme, että muutosaluetta kaavoitetaan ja suunnitellaan sellaisella periaatteella, joka ei loukkaa nykyisten lähiasukkaiden oikeusturvaa, ei aiheuta heikennyksiä viihtyisyyteen ja rauhallisuuteen eikä toisaalta myöskään heikennä kiinteistöjemme arvoa.
8. Koko muutosalue on pidettävä erillisenä Saukkotien, Ilvestien ja Ansatien muodostamalta kokonaisuudelta eli tieyhteys on luotava edelleen suoraan Paulaharjuntieltä esimerkiksi nykyisestä kohdasta.

Välivainion Puutarhan vuokraoikeutta on jatkettu vuonna 2009 30 vuotta eteenpäin. Kun puutarhan toiminta loppui vuonna 2017, on kohteen käyttöoikeus siirtynyt Rakennuskartiolle. Rakennuskartio on nykyään osa Rakennusliike Lehto Oy:tä ja Lehto-Asunnot Oy:n aputoiminimi. Onko kohde siirretty ja annettu kaupungin toimesta Rakennusliike Lehdolle ilman kilpailutusta, vai onko entisellä puutarhayrittäjällä ollut oikeus siirtää eli myydä vuokraoikeus kolmannelle osapuolelle? Onko tässä kaikkienensa toimittu avoimesti, tasapuolisesti ja veronmaksajien parhaaksi? Ymmärrämme, että vuokraoikeus voidaan siirtää sopimuksen niin salliessa kolmannelle osapuolelle, mutta silloin kohteen käyttötarkoitus tulisi olla jatkossa sama. Ei voi olla niin, että entisen ja nykyisen maavuokrasopimuksen haltijan annetaan hakea arvonnousua kohteesta rakennusoikeutta kasvattamalla ja jalostamalla. Tontti on kuitenkin kaupungin eli meidän kaupunkilaisten omistama.

Oulun kaupungilla on asiassa suuri mahdollisuus ja samalla vastuu. Uskomme, että päättäjät toimivat tässä asiassa vastuullisesti ja pitkäjänteisesti oululaisten hyväksi.

Vastine:

Ympäröivän alueen luonne pyritään huomioimaan kaavamuutosaluetta suunniteltaessa (kohta 1).

Yleiskaava otetaan huomioon kaavaa laadittaessa. Yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), johon on mahdollista rakentaa asuinpientaloja, kuten erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin tehokkuusluku määräytyy suunnittelun tarkentuessa. Mielipiteessä ehdotettu nauhamainen kerrostaloalue Paulaharjuntien eteläpuolelle K-supermarketista aina Tulliväylään asti ei ole yleiskaavan mukaan mahdollinen. Yleiskaavassa kyseinen alue on kaavamuutosalueen kohdalta Tulliväylään asti esitetty merkinnällä P-1. Tämän merkinnän mukaan alue varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palveluntarjontaan liittyvän päivittäistavarakaupan myymälän. (kohdat 2,3, ja 4)

Suunnittelualueelle on tehty maisemaselvitys, johon on sisältynyt luonto- ja puustokartoitus. Selvityksen tuloksia huomioidaan jatkosuunnittelussa mahdollisuuksien mukaan. Maisemaselvityksessä maisemallisesti merkittäväksi osoitetusta puustosta merkittävä osa sijaitsee Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n voimalinjan johtoaukealla. Johtoaukealle (voimajohdon keskilinjasta 13 m molemmille puolille) ei voida osoittaa säästettäviä puita tai pensaita. Johtoaukea raivataan säännöllisesti ja tällöin sieltä poistetaan kaikki kasvusto, joka saattaa vaikuttaa häiritsevästi johdon käyttöön ja kunnossapitoon. Poikkeuksena em. säännöstä voimalinjan alle saa sijoittaa pensasaidan, jonka korkeus on enintään kaksi metriä. Suunnittelualueen omistaja/käyttäjä on velvollinen ylläpitämään pensasta, jotta sen sallittu korkeus ei ylittyisi. Mikäli Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:llä on tarvetta liikkua johtoalueella työkoneilla (esimerkiksi vikatilanteessa), pensasaita voi vaurioitua. Pensasaitaa ei saa istuttaa pylvälalalle. (kohta 5.)

Tontin rajoja joudutaan hieman tarkistamaan siten, että tonttiin liitetään osa Castrenin puistoa tontin koillisivulla. Vastaavasti tonttia pienennetään itäisivulta, Castrenin polun viereiseltä osalta. Tämä alue muuttuu puistoalueeksi. Lisäksi tonttia pienennetään tontin eteläisivulla suoristamalla Paulaharjuntien suuntainen tontin raja. Kaavamuutosalueen liikenteelliset ratkaisut tarkentuvat suunnittelun edetessä. Annettu palaute pyritään huomioimaan. (kohdat 6 ja 8)

Kaavoitusprosessi etenee maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (kohta 7).

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti entisellä puutarhayrittäjällä on ollut oikeus myydä pitkäaikainen maanvuokraoikeus haluamalleen taholle kaupunkia kuulematta. Kaavoituksen myötä mahdollisesti muodostuvasta asuinrakennusoikeuden lisäyksestä tuleva hyöty tulee lähtökohtaisesti kaupungille maanomistajana. Vuokralainen eli rakennusliike maksaa kaupungille kaavan yhteydessä tehtävän toteuttamis- ja maanvuokrasopimuksen mukaisesti maanvuokraa sekä ennakkovuokraa, joten kaavoituksen hyöty tulee käytännössä kaupungille. Asemakaavoittaja kaavoitusviranomaisena ohjaa kaavan sisältöä.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 3, Välivainion alueen omakotiyhdistys ry:

Olemme lausuneet Välivainion entisen koulun ja päiväkodin alueen kaava-asiassa ja näemme nyt esillä olevan kaava-asian osana laajempaa kokonaisuutta.

Oulussa tulisi kaavoituksessa pyrkiä samansuuntaiseen kehitykseen kuin suuremmissa kaupungeissa yleensä eli keskustan ja alakeskusten vahvistamiseen ja (kerrostalo)asutuksen sijoittamiseen toimivan joukkoliikenteen piiriin ja sen mahdollistajaksi. Kaupungin keskustan ja Linnanmaan välinen bulevardihanke tukee nähdäksemme tämän suuntaista suunnittelua. Tämän ajatuksen mukaisesti tontin kehittäminen asuinkäyttöön sopivaksi ei voine tarkoittaa minkään asteista kerrostalorakentamista.

Kaupunkikuvallisesti Välivainio näyttäytyy Tulliväylältä Paulaharjuntielle tullessa pientalovaltaisena ja puistomaisena kaupunginosana. Kaiken asteinen kerrostalorakentaminen Paulaharjuntie 41:een vaikuttaisi merkittävästi Välivainion pientaloalueen kaupunkikuvaan ja paikallisidentiteettiin. Pientaloalueiden keskelle ja välittömään läheisyyteen väkisin sijoitetut pienkerrostalot ovat rumia ja antavat kaupunkikuvallisesti huonon viestin. Tontin asumiskäytön kehittämisen lähtökohtana tulisi olla yleiskaavan mukaisesti pientalot. Alueelle voisi sopia esimerkiksi hyvin suunniteltu pientaloryhmä, joka olisi nykyisen kaavan mukaisesti korkeudeltaan rajoitettu ja rakennustavaltaan ympäristöön sopiva.

Korkeampi rakentaminen Välivainiolla tulisi rajata Paulaharjuntien eteläpuolelle ja Kemintien varteen. Kerrostalot tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle joukkoliikenneväyliä tai niiden rakentamisen tulisi mahdollistaa joukkoliikenneväylien syntyminen. Mainittu kehitys hyödyttäisi myös pientaloasujia.

Päivittäistavarakaupan palvelut Välivainiolla ja sen lähellä ovat sijoittuneet Kemintien varteen (Lidl Tuira, K-Market Välivainio ja S-kauppa Puolivälinkangas). Tulliväylän varressa ei ole päivittäistavarakauppoja. Tiiviimpi rakentaminen tulisi sijoittaa siten, että lähes päivittäin tarvittavat palvelut ovat liikenteellisesti järkevästi saavutettavissa ja jos mahdollista jopa ilman autoa. Palveluiden sijoittuminen ei tue minkään asteista kerrostalomaista rakentamista Paulaharjuntie 41:een.

Kaupungin taloudellisten intressien ei tulisi ohjata kaavoitusta. Tonttia koskevan vastikkeen perustuminen rakennusoikeuteen lienee varsin tavanomaista ja olemme kuulleet kaupunginvaltuutettujen puheenvuoroja siitä, kuinka kaupungin tulisi rahantarpeensa tyydyttämiseksi muuttaa arvokkaimpien yleisten alueiden käyttötarkoituksia ja luovuttaa niitä gryndereille. Kaupunkisuunnittelullisesti tällainen ajattelu johtaa huonoihin ratkaisuihin eikä pitkässä juoksussa voine olla kaupungin taloudenpidon perusta. Kaupunginosan asukkaiden, rakentajan ja kaupungin edut tulee olla tasapuolisesti huomioituna.

Vastine:

Kaupungin kaavoituksen suuntaviivat on kuvattu yleiskaavassa. Yleiskaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), johon on mahdollista rakentaa asuinpientaloja, kuten erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja.

Kaavoituksella ja kaupungin maapolitiikalla toteutetaan kaupunkistrategian ja kaupungin ympäristöohjelman tavoitteita. Täydennysrakentaminen on kaupunkistrategian keskeisiä tavoitteita, ja riittävän tehokas maankäyttö mahdollistaa ympäristöohjelman mukaisen eheän kaupunkirakenteen, joka tukee kestävien liikkumismuotojen käyttöä ja olevaa palveluverkkoa.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 4:

1. Paulaharjuntien liikenne on viime vuosina lisääntynyt ja tärkeää olisi, että uudelle asuinalueelle tulisi oma liittymä. Toivomme tiejärjestelyä, mikä ei lisää liikennettä ahtaalla Saukkotiellä ja Ilvestiellä.

2. Jos uuden asuinalueen liittymä suunnitellaan liittymään alueella jo oleviin teihin niin luonteva liitos olisi Ansatien itäpäästä, mikä tarjoaisi Ansatien itäpäähän asukkaille suoran reitin Paulaharjuntielle.
3. Toivomme, että Ilvespuisto säilyisi edelleen viheralueena.

Vastine:

Kaavamuutosalueen liikenteelliset ratkaisut tarkentuvat suunnittelun edetessä. Annettu palaute pyritään huomioimaan.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 5:

Haluan huomauttaa, että alueen rakennusvaiheen liikennettä ei haluta kulkevan Saukkotien/ Ilvestien/ Ansatien kautta. Turvallisuuden ja asumisviihtyvyyden kannalta näille teille ei haluta lisää liikennettä. Valmiin asuntoalueen liikenne tulee myös tapahtua suoraan Paulaharjuntieltä.

Vastine:

Kaavamuutosalueen liikenteelliset ratkaisut tarkentuvat suunnittelun edetessä. Annettu palaute pyritään huomioimaan.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 6 KOy Paulaharjuntie 20:

KOy Oulun Paulaharjuntie 20 esittää huolensa Paulaharjuntien ruuhkautumisesta tonteille kääntyvien tai tonteilta kääntyvien ajoneuvojen johdosta, mikäli Paulaharjuntie 41 tuleva asemakaava mahdollistaa tonttiliittymän rakentamisen suoraan Paulaharjuntielle. Asemakaavaa valmisteltaessa olisi huomioitava muut vaihtoehdot tonttiliittymän sijoittamiselle.

Vastine:

Kaavamuutosalueen liikenteelliset ratkaisut tarkentuvat suunnittelun edetessä. Annettu palaute pyritään huomioimaan.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 7:

Kun suunnitellaan uudelle kerrostaloalueelle oma kulku Paulaharjuntieltä, niin huomioidaan se, etteivät tulevan kerrostalon asukkaat kuormittaisi lähialueen teitä. Ehdotamme, että Saukkotie suljettaisiin niin, että ainoastaan tonteille kulku olisi sallittua uuden liittymän kautta Paulaharjuntieltä, näin välttäisi myös läpiajoliikenteeltä.

Uuden liittymän kautta ajaminen Ansatiellekin olisi turvallisempaa, sillä Ansatiellä on jo olemassa kevyen liikenteen väylä.

Perustelut: Saukkotie, Ansatie ja Ilvestie eivät kestä yhtään enempää ajoneuvokuormitusta teilleen. Alueen asukkaiden, vieraiden ja hoivapalvelun osalta päivittäinen henkilöäutoliikenne on teilläämme muutenkin vilkasta, sen lisäksi teiden käyttöä rasittavat yksityisfirmojen runsas ajoneuvoliikenne. Se on kasvanut vuosien varrella yllättävän vilkkaaksi. Eri firmojen raskailla ajoneuvoilla (mm. jätehuolto, kiinteistöhuolto, paperinkeräys yms.) ajetaan useita kertoja päivässä Saukkotiellä ja lujaa, vaikka nopeutta on rajoitettu aikanaan 30 kilometriin tunnissa ja hidastuskorokkeelle sillä nopeudella ei tulisi ajaa. Saukkotiellä asuu kolmessa eri omakotitalossa pieniä lapsia ja eläimiä, jotka joutuvat usein vaaratilanteisiin Saukkotien liikenteen vuoksi. Kevyenliiken-

teen väylä puuttuu kapeahkosta tiestämme kokonaan. Saukkotie on tällähetkellä ainut liittymät Paulaharjuntieltä Ansatielle ja Ilvestielle. Nyt on loistava tilaisuus aukaista tulevalle kerrostaloalueelle uusi liittymä, joka kattaisi myös kevyen liikenteen väylän ja siinä samalla suljettaisiin Saukkotie.

Yksityiskohta, josta haluamme vielä mainita, on se, että talojemme kohdalle, Saukkotie 7 ja Ilvestie 1, tehtiin aikanaan hidastekoroke, johon ei hiljennä juuri kukaan mm. Lassila-Tikanojan raskaat autot, jotka ajavat useita kertoja päivittäin huoltotöihin Saukkotietä Ansatielle, eivät pyynnöstäni huolimatta huomioi hidasteeksi tarkoitettua koroketta. He aiheuttavat stessää välinpitämättömyydellään. Isoissa autoissa on jousitus, korokkeen yliajo ei kuljettajien mukaan tunnu heidän ajoneuvoissaan mitenkään, mutta se tuntuu kotiemme sisällä tärinästä jokainen kerta, kun raskas ajoneuvo ajaa korokkeen yli hiljentämättä.

Ajoneuvoliikennettä ei kestä tulla yhtään enempää Saukkotielle, Ansatielle eikä Ilvestielle, kiitos!

Vastine:

Kaavamuutosalueen liikenteelliset ratkaisut tarkentuvat suunnittelun edetessä. Annettu palaute pyritään huomioimaan.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 8:

Oulussa on käynnistetty asemakaavan muutosprosessi (kaavatunnus 564-2330, Diaarinumero OUKA/2385/2017) koskien osoitetta Paulaharjuntie 41. Koska asun kyseisen asian muutosalueella, haluaisin lausua asiasta kannanottoni.

En halua tulevaisuudessa käyvän niin onnettomasti, että kaikki moottoroitu ajoneuvoliikenne Paulaharjuntie 41:n ja Paulaharjuntien kulkisi Saukkotien kautta. Saukkotien kautta saattaisi kulkea myös jalankulku- ja polkupyöräliikennettä Paulaharjuntie 41:een, mikä sekään ei olisi toivottavaa.

Saukkotien kapeus on ongelma jo nyt. Kadun 30 km/h nopeusrajoitus on erityisen tarpeen talvella. Kadulle muodostuu jäinen kerros heti talven alussa. Vaikka jääkerros ajetaan pois pari kertaa talvessa, Saukkotien kitkakerroin ei lumiseen aikaan ole korkea. Kadun reunoille kerääntyvä lumi syö tilaa liikenteeltä ja luonnollisesti vaarantaa kevyttä liikennettä.

Jo nyt Saukkotien autoliikenteen suhteellisen suuren määrän huomaa. Liikenteen vilkastuminen väistämättä heikentäisi turvallisuutta.

Itse näkisin parhaana, että Paulaharjuntie 41:n liikenteelle tehtäisiin uusi liittymä Paulaharjuntielle. Muutama puu jouduttaisiin kaatamaan elleivät nämä jäisi jo suunniteltujen rakennusten alle. Tarkoittamani uusi liittymä palvelisi niin moottoroitua ajoneuvoliikennettä kuin kevyttä liikennettä. Uusi liittymä ymmärtääkseni toimisi hyvänä jatkona Ansatien kevyen liikenteen väylälle.

Vastine:

Kaavamuutosalueen liikenteelliset ratkaisut tarkentuvat suunnittelun edetessä. Annettu palaute pyritään huomioimaan.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Lausunto 1, Fingrid Oyj:

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

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Lausunto 2, Telia Finland Oyj:

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

4.5.6 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä tähän (muistutukset ja vastineet selostuksen liitteeksi).

4.5.7 Suunnitelmiin nähtävillöolon jälkeen tehdyt muutokset

Tarvittaessa.

4.5.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.6.2020 § 313.

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

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

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa korttelin käyttötarkoitus muutetaan asuinkäytön mahdollistavaksi. Korttelin pääkäyttötarkoitus liittyy sen olevaan Välivainion pientalovaltaiseen asuinalueeseen. Tontinkäyttöluonnosten perusteella on laadittu kaksi alustavaa kaavaluonnosta, **Pienkerrostalot puusta** ja **Monipuolinen**. Alustavat kaavaluonnokset kaavamääräyksineen ovat selostuksen liitteinä. Lopullinen asemakaavaehdotus valitaan valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavaehdotus voi olla toinen tässä esitetystä tai niiden yhdistelmä.

Kummassakin vaihtoehdossa voimajohdon johtoalueen raja jakaa korttelin käyttötarkoituksiltaan kahteen osaan: asuinrakentamiseen (A tai AK) sekä pysäköintiin (LPA). Pysäköinti sijoittuu johtoalueelle ja asuinrakentaminen sen ulkopuolelle. Liittymäkieltoaluetta ovat korttelin Ilvestiehen rajoittuva reuna ja Paulaharjuntiehen rajoittuva reuna. Mikäli liittymätyypiksi valitaan suora liittymä Paulaharjuntielle, niin liittymän kohdalle ei luonnollisestikaan tule liittymäkieltoalueen merkintää.

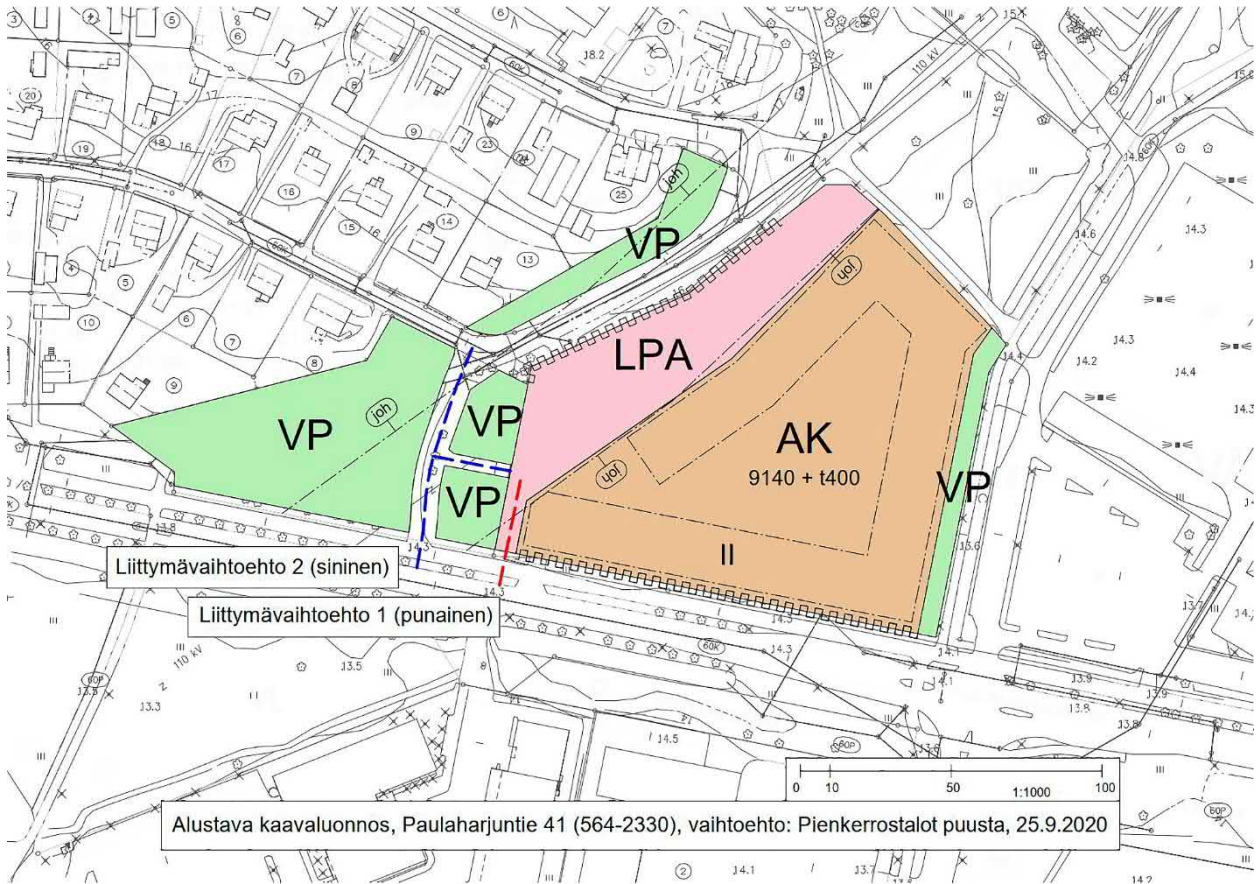
Kortteli on kummassakin vaihtoehdossa saman muotoinen. Nykytilanteeseen verrattuna kortteliin tulee lisää aluetta pohjoisesta puisto- ja katualueelta. Korttelin koillisreuna pysyy nykyisen, Castrenin puistossa kulkevan kävely- ja pyörätien lounaispuolella. Toisaalta korttelin koko pienenee idän puolelta, kun avo-ojalle varattava alue Castrenin polun varrella muutetaan puistoalueeksi (VP). Kortteli pienenee myös hiukan eteläreunalta, kun katualuetta vasten oleva raja suoritetaan.

Asuinrakentamista varten vaihtoehdossa Pienkerrostalot puusta käytetään merkintää AK, asuin-kerrostalojen korttelialue. Sallittujen kerrosten määrä on kaksi. Vaihtoehdossa Monipuolinen käytetään merkintää A, asuinrakennusten korttelialue. Sallittu kerrosmäärä korttelin etelä- ja itäosissa on neljä, kaakkoiskulmassa viisi sekä korttelin pohjois- ja keskiosissa yhdestä kahteen. Alleviivattu merkintä varmistaa sen, että kyseiselle rakennusosalalle pitää toteuttaa sekä yksi- että kaksikerroksisia rakennuksia. Merkintä A on alustava merkintä. Mikäli vaihtoehto Monipuolinen valitaan asemakaavaratkaisuksi, niin silloin merkintää tarkennetaan ehdotusvaiheen kaavakarttaan. Näin voidaan varmistua kerrosalan jakautumisesta eri rakennusaloille viitesuunnitelman mukaisesti.

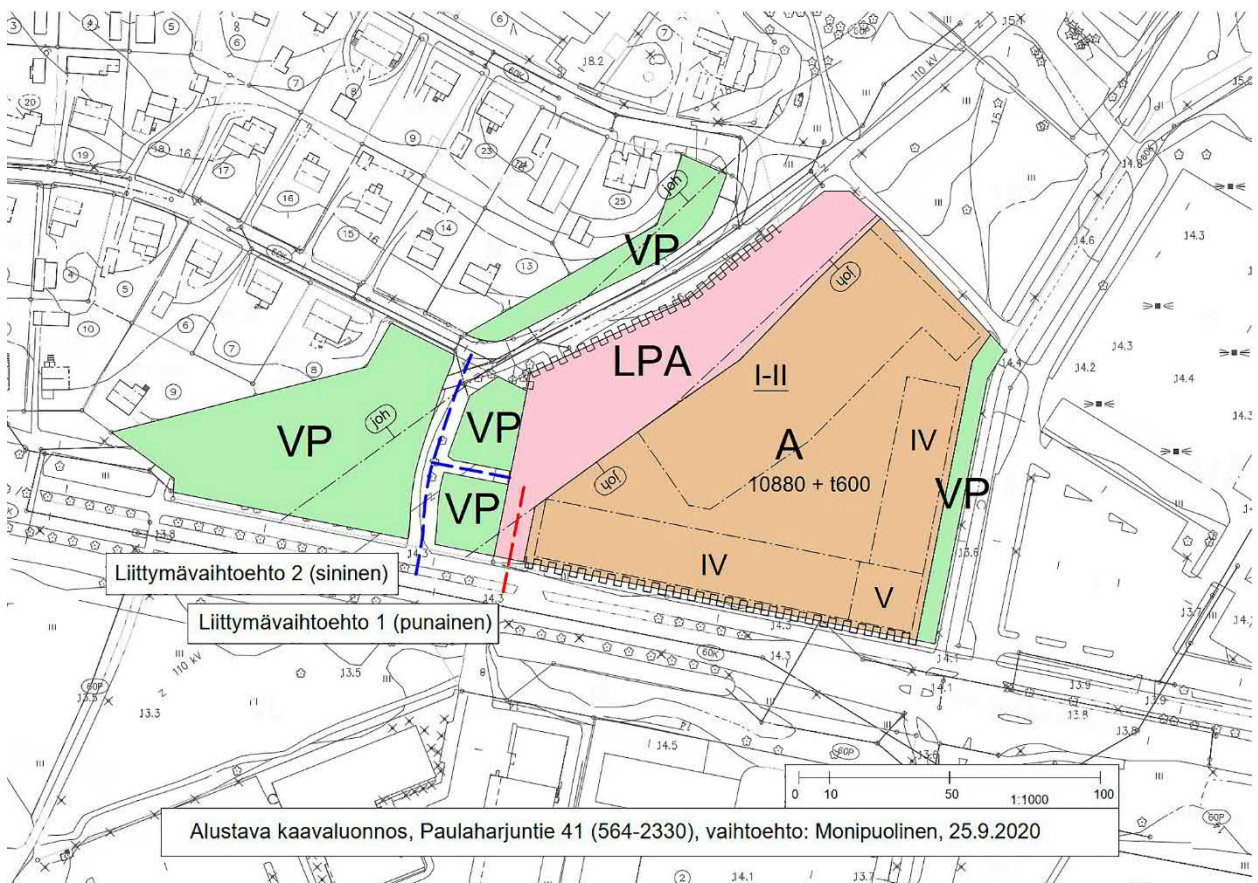
Rakennusoikeutta vaihtoehdossa Pienkerrostalot puusta on 9 140 ja vaihtoehdossa Monipuolinen 10 880 kerrosalaneliömetriä. Talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta on edellisessä 400 ja jälkimmäisessä 600 kerrosalaneliömetriä.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvat puistoalueet on esitetty merkinnällä VP, puisto. Ilvestien luoteispuolella olevan puistokaistaleen kadun puoleinen reuna on voimassa olevaan asemakaavaan verrattaessa täsmäytetty kulkemaan olevan katualueen reunan mukaisesti. Korttelin länsipuolella oleva Ilvespuiston osa säilyy kokonaisuena puistoalueena, mikäli asuinkorttelin liittymätyypiksi valitaan suora liittymä Paulaharjuntielle. Mikäli liittymä järjestetään uuden, Paulaharjuntien ja Ilvestien yhdistävän tonttikadun kautta, niin silloin em. puistoalue jakaantuu kolmeen osaan. Tällöin puistoalueen pinta-ala pienenee katualueiden verran. On kuitenkin otettava huomioon, että puiston mahdollisten istutusten sijoittumista ja korkeuksia tällä kohdalla (johtoalueella) säätelee Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n ohje.

Kumpikin alustava kaavaluonnosvaihtoehto on yleiskaavan mukainen.



Alustava kaavaluonnos, vaihtoehto Pienkerrostalot puusta.



Alustava kaavaluonnos, vaihtoehto Monipuolinen.

5.1.1 Mitoitus

Vaihtoehtojen arvioidut asunto- ja asukasmäärät on esitetty taulukoissa. Laskentaperusteena on käytetty taulukoissa esitettyjä arvioituja keskimääräisiä asuntokohtaisia kerrosalaneliömetrimääriä ja henkilömääriä. Vaihtoehdon Monipuolinen kytkettyjen pientalojen osalta asuntokohtainen kerrosalaneliömetrimäärä on jätetty tyhjäksi, koska asuntojen lukumäärä on laskettu viitesuunnitelmasta.

Vaihtoehto Pienkerrostalot puusta

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AK	121	75	1,5	181	
yhteensä	121			181	

Vaihtoehto Monipuolinen

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AK	131	75	1,5	196	
AP	13		2,5	32	
yhteensä	144			228	

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on ollut viihtyisän, suojaisan ja moni-ilmeisen asuinkorttelin luominen Välväinon itäisimmän pientaloalueen jatkoksi. Suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivä kaupunkirakenne sekä sen asettamat reunaehdot ja erityispiirteet.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asuinrakennusten korttelialue (A)

Kaavamuutosalueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuinrakentaminen. Kummassakin vaihtoehdossa on kerrostalorakentamisen mahdollistava käyttötarkoitusmerkintä. Väljempi A-merkintä mahdollistaa myös viitesuunnitelmassa esitetyt kytketyt pientalot. Käyttötarkoitusmerkintä täsmentyy asemakaavaehdotukseen.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autojen pysäköinti järjestetään omalle korttelialueelleen, jonne osoitetaan kaikkien kortteliin muodostettavien tonttien pysäköintipaikat.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Kaavamuutosalueen ympärille muodostuu puistoalueita.

Katualue

Kaavamuutosalueeseen kuuluu osa Ilvestietä.

Johtoalue

Kaavamuutosalueen länsireunan halki kulkee voimalinja, jonka johtoalue ulottuu 23 metriä voimalinjan keskiviivan kummallekin puolelle. Tämän johtoalueen käytön osalta noudatetaan Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n ohjeita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia kahden tontinkäyttöluonnoksen perusteella on arvioitu vertailutaulukossa, joka on selostuksen liitteenä. Tämä kohta selostuksessa täydennetään valitun vaihtoehdon tai niiden yhdistelmän mukaisesti asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.3 Vaikutukset talouteen

5.4.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

5.4.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

5.4.7 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön ainoa häiriötekijä on liikenteen aiheuttama melu. Meluselvityksessä (kohta 3.3.2) todetaan näin: "Melun päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät kaikissa tarkasteluvaihtoehdoissa ulko-reunoilla olevien asuinkiinteistöjen kohdalla. Kiinteistön piha-alueen melutasot ovat matalammat kuin melun päivä- ja yöajan ohjearvot. Molemmissa vaihtoehdoissa uudet rakennukset suojaavat sisäpiha-aluetta hyvin melulta eikä erillistä meluntorjuntaa arvioida tämän mallinnuksen perusteella tarpeelliseksi. On suositeltavaa, että jokaisessa asuinhuoneistossa on ikkuna tai muu tuuletusmahdollisuus sisäpihan puolelle. Muiden kuin sisäpihan puolelle tulevien parvekkeiden lasitusta suositellaan."

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Alustavissa kaavaluonnoksissa on käytetty niitä kaavamerkintöjä ja määräyksiä, joiden avulla on voitu esittää tontinkäyttövaihtoehtojen olennaisimmat ominaispiirteet ja eroavaisuudet. Varsinainen asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen laaditaan jatkotyöhön valittavan vaihtoehdon tai niiden yhdistelmän pohjalta asemakaavan ehdotusvaiheessa.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueelle muodostuu tarve uuden tonttikadun nimelle, mikäli jatkosuunnittelussa päädytään uuden, Paulaharjuntien ja Ilvestien yhdistävän tonttikadun toteuttamiseen.

Yhdyskuntajaosto on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä kokouksessaan __.__.20__ § __.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Luo Arkkitehdit Oy on laatinut asemakaavan muutoshankkeeseen liittyvät tontinkäyttöluonnokset (viitesuunnitelmat), joihin kuuluu kaksi vaihtoehtoa. Tontinkäyttöluonnokset ovat selostuksen liitteinä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Rakentamisen ohjausryhmä, jos on perustettu.

Oulussa 25. päivänä syyskuuta 2020

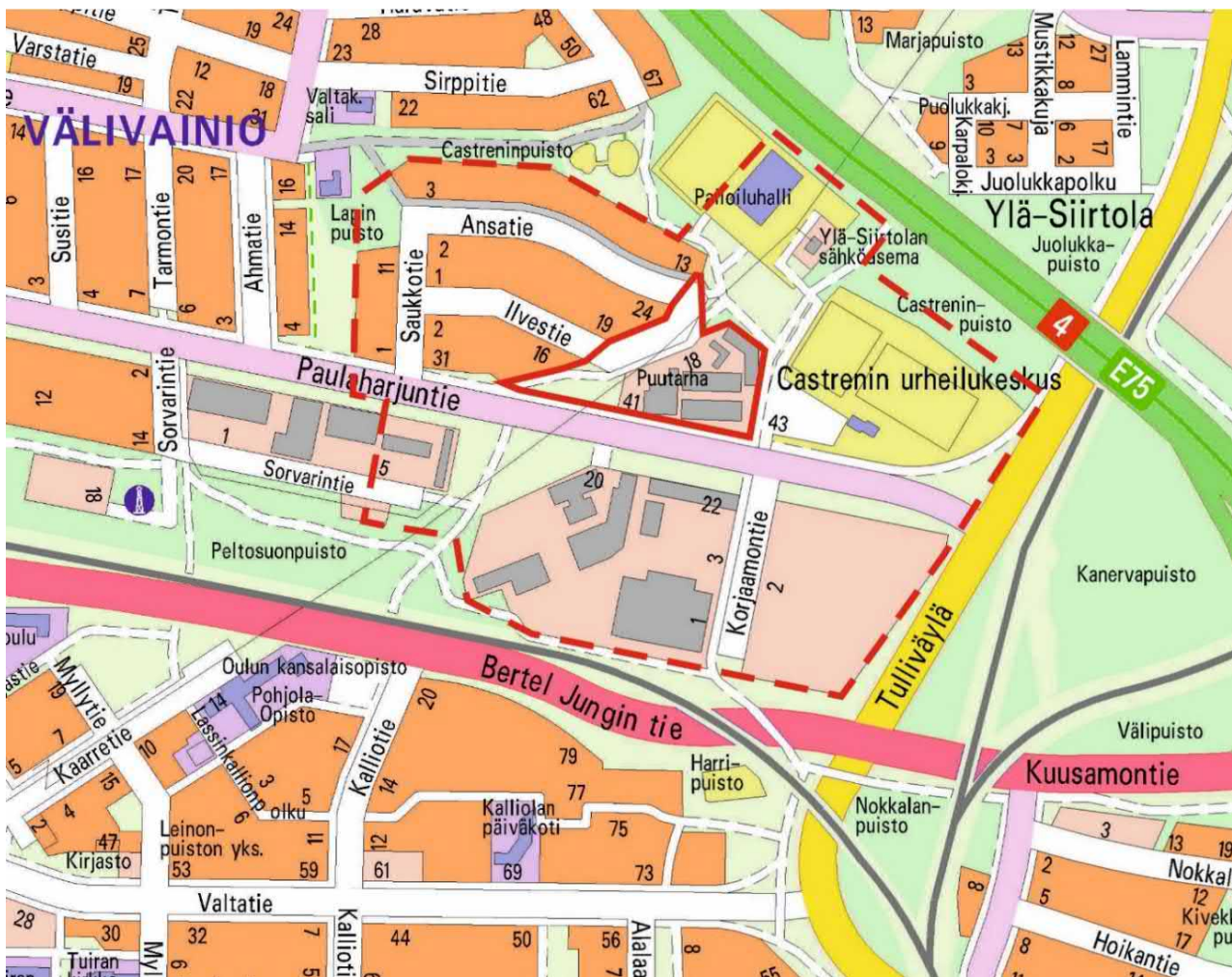
Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Esko Härkönen
kaavoitusarkkitehti

Paulaharjuntie 41, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Välivainion kaupunginosassa, osoitteessa Paulaharjuntie 41, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on kehittää korttelia 22 asuinkäyttöön sopivaksi. Asemakaavan muutos käsittää myös puisto- ja katualuetta. Välivainion puutarhan toiminta suunnittelualueella on loppunut, mikä mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muuttamisen. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.



Kuva 1. Kartalle on kuvattu alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan. Asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia, on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaava-hankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2330**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Vällivainion kaupunginosan kortteli 22, siihen rajautuva osa Ilvestietä, Ilvestien luoteispuolella oleva puistoalue sekä kortteliin lännen puolella rajautuva puistoalue. Kortteli 22 muodostaa yhden tontin. Suunnittelualan luoteisosassa kulkee 110 kilovoltin sähkölinja. Muutosalue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä keskustasta, Vällivainion kaupunginosassa osoitteessa Paulaharjuntie 41. Muutosaluetta rajaa idässä Castrenin polku, pohjoisessa Castrenin puisto, luoteessa Ilvestie ja etelässä Paulaharjuntie. Alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää tonttia asuinkäyttöön sopivaksi. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Rakennuskartio Oy, jolla on tontinhaltijan kanssa esisopimus alueesta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen hakijat laativat korttelin viitesuunnitelman.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuden kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan maisema-, hulevesi-, melu-, ja liikenneselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Maanomistus- ja sopimusmenettelyt

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Maankäyttösopimusta ei laadita.

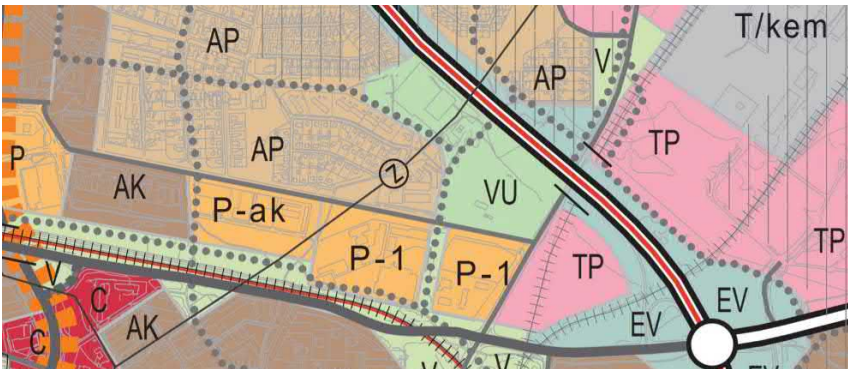
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisia painopistealueita ovat kasvu ja kansainvälistyminen, vetovoimaisuus, luonto, kulttuuri sekä korkea osaaminen. Tavoitteena on mm. edistää yritysten menestymistä, tiivistää kaupunkirakennetta, tukea ympäristöystävällistä liikkumista sekä olla oppimisen ja koulutuksen edelläkävijä. Palvelut järjestetään taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla ja digitaalisuutta hyödynnetään kaikessa toiminnassa.

Uuden Oulun yleiskaava

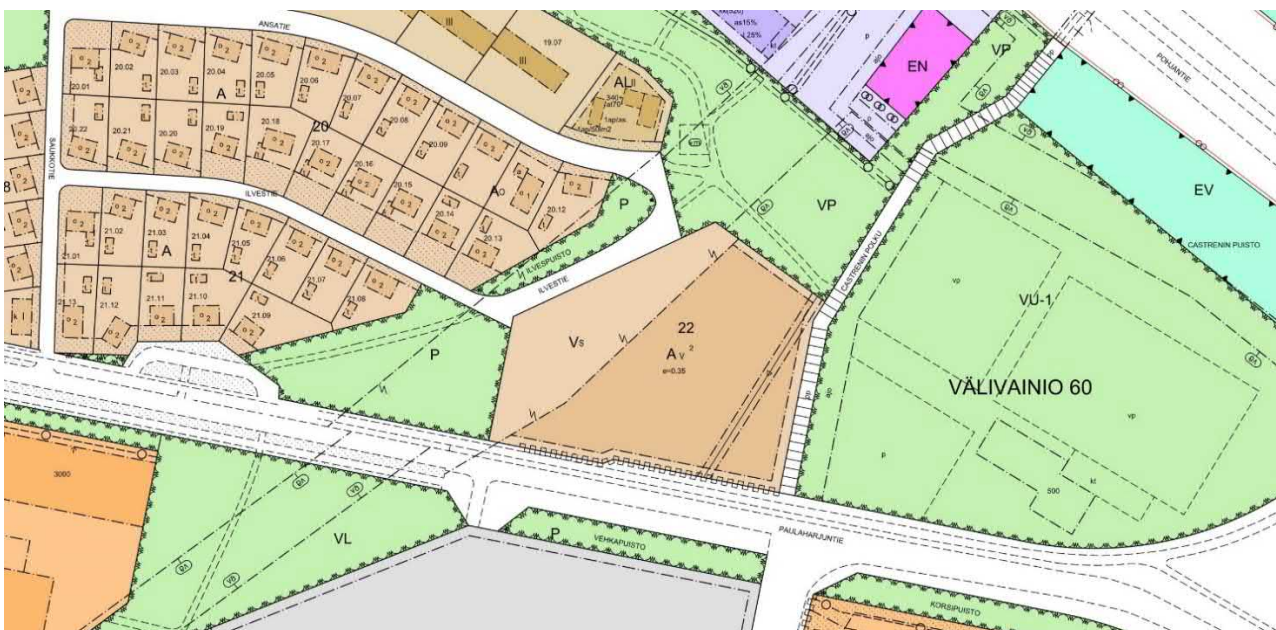
Uuden Oulun yleiskaavassa muutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Muutosalueen eteläpuolella kulkee tärkeä kokoojakatu, Paulaharjuntie (yhtenäinen harmaa viiva), ja itäpuolella kevyen liikenteen pääreitti (harmaa pisteiviiva). Sähkölinja (Z) kulkee muutosalueella, sen luoteisreunassa.



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2.

Voimassa oleva asemakaava

Muutosalueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa. Entisen puutarhan tontilla on voimassa vuonna 1975 hyväksytty asemakaava. Tässä asemakaavassa muutosalue on osoitettu voimansiirtoalueeksi ja asunto- ja kasvitarihakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä yksikerroksinen asuinrakennus sekä puutarhan tarvitsemia kasvihuoneita ja muita tiloja tarpeen mukaan. Asuinrakennuksen pinta-ala ei saa ylittää 300 neliometriä eikä korkeus kuutta metriä. Rakennusten etäisyyden tontinrajoista on oltava vähintään viisi metriä, ja rakennusten välimatkan toisistaan kuusi metriä. Kaavakartassa tontin itäosaan on osoitettu avoviemäri. Tonttitehokkuusluku $e=0.35$. Tontin länsi- ja luoteispuolella olevilla puisto- ja katualueilla on voimassa vuonna 1966 hyväksytty asemakaava. Tässä asemakaavassa muutosalue on osoitettu voimansiirtoalueeksi, puistoalueeksi sekä katualueeksi.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualan nykytilanne

Suunnittelualueella aiemmin sijainneen Välvainion puutarhan toiminta on loppunut. Osa rakennuksista on purettu. Tontilla ja varsinkin sen reunoilla on paikoin runsasta puustoa. Alueen luoteisreunan yli kulkee Oulun Energian 110 kilovoltin voimalinja.



Kuva 4. Viistoilmakuva 25.5.2018 (Copyright © 2018 Blom).

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/2385/2017.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Fingrid Oyj
- Välivainion alueen omakotiyhdistys ry
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Oulun nuorten edustajisto ONE
- Säteilyturvakeskus (STUK)

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille yksityisen toimijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta tiedotetaan osallisille kirjeillä ja lehti-ilmoituksella sekä verkkosivulla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2020. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2020, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävillä olosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavamuuotosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävillä olosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisina Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

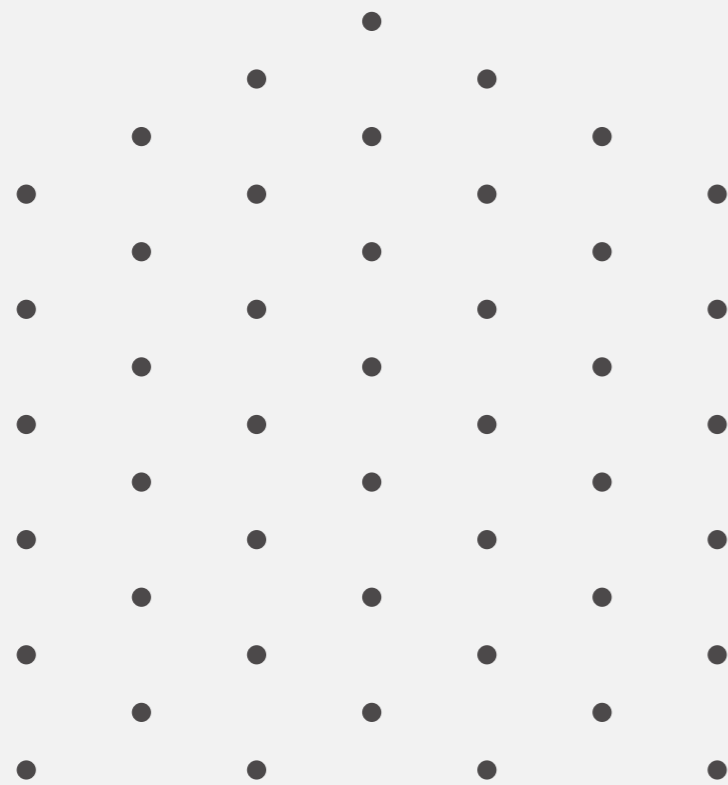
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen, puh. 040 668 2024

Kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko, puh. 044 703 2435

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Välivainion puutarha VE Pienkerrostalot puusta

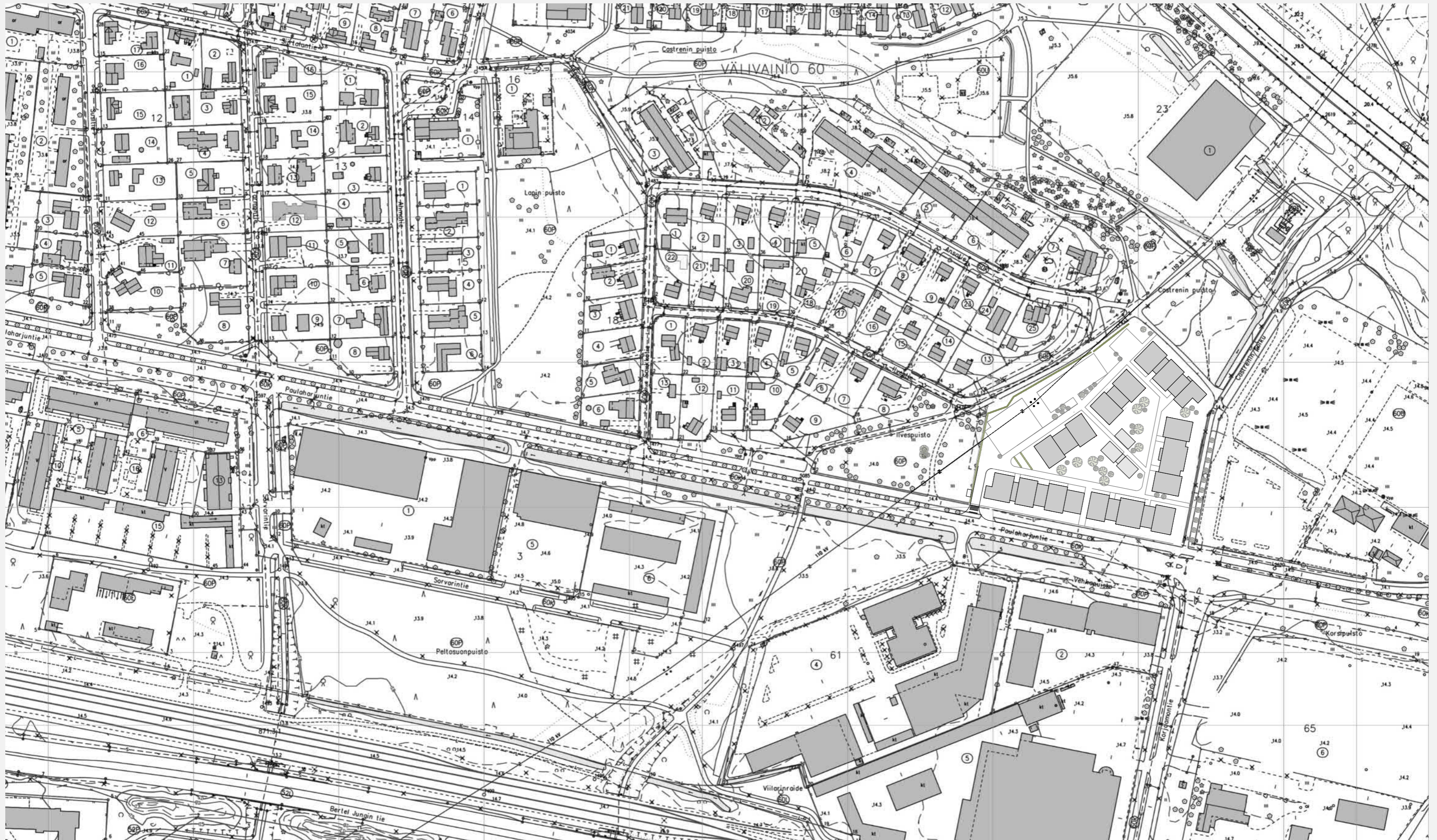
KAAVAN ENNAKKOAINEISTO

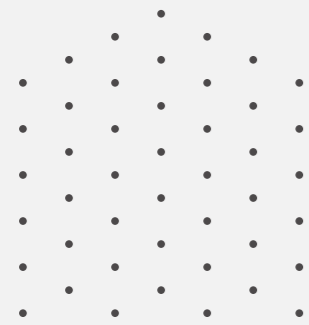
tontinkäyttöluonnokset 25.9.2020

Välivainion puutarha VE Pienkerrostalot puusta

Rakeisuuskaavio

1:2500





Välivainion puutarha VE Pienkerrostalot puusta

Tontinkäyttöluonnos 1:1000

Tontin käytettävä kerrosala yhteensä n. 9 140 kem²
+ T-ala n. 400 kem²

Rakennukset tontilla 2-kerroksisia.

Pysäköintivaade $9140/120 = 76,16$ ap
Vieraspaikat $9140/1000 = 9,14$ ap > 10 ap
Le-paikat 3 ap
yht. 89,16 ap

1pp/40 kem = 229 pp, 115 lämpimässä tilassa.

VSS 2% = noin 183m²

VAIN TOINEN LIITTYMÄVAIHTOEHDOSTA 1 (PUNAINEN) JA 2 (SININEN) TOTEUTETAAN. OSALLISET VOIVAT OTTAA KANTAA ESITETTYIHIN VAIHTOEHTOIHIN.



Välivainion puutarha VE Pienkerrostalot puusta

Näkymä Paulaharjuntieltä



Välivainion puutarha VE Pienkerrostalot puusta

Korttelin sisäänkäyntinäkö



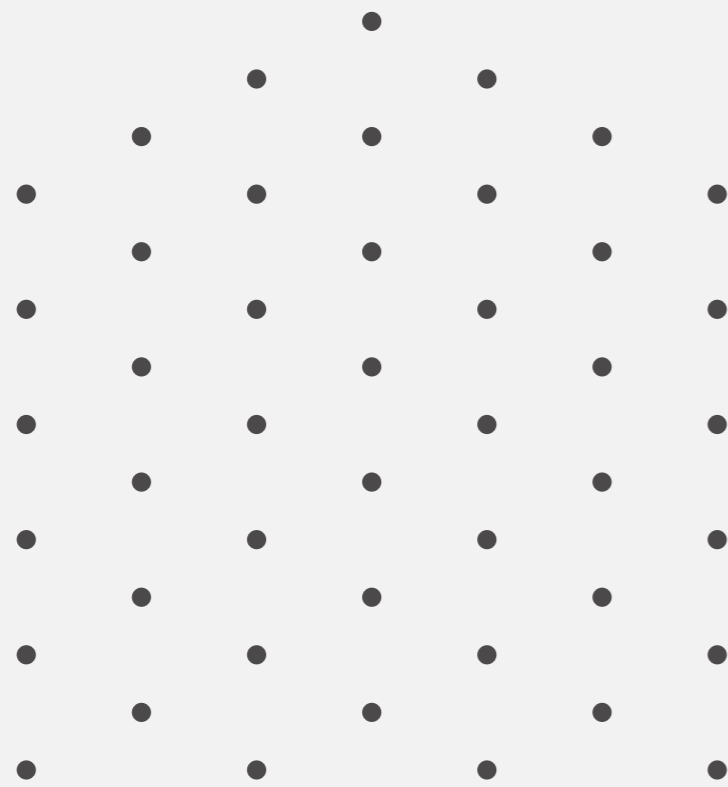
LUOARKKITEHDIT

Välivainion puutarha VE Pienkerrostalot puusta

Ilmakuvaupotus



LUOARKKITEHDIT



Välivainion Puutarha VE Monipuolinen

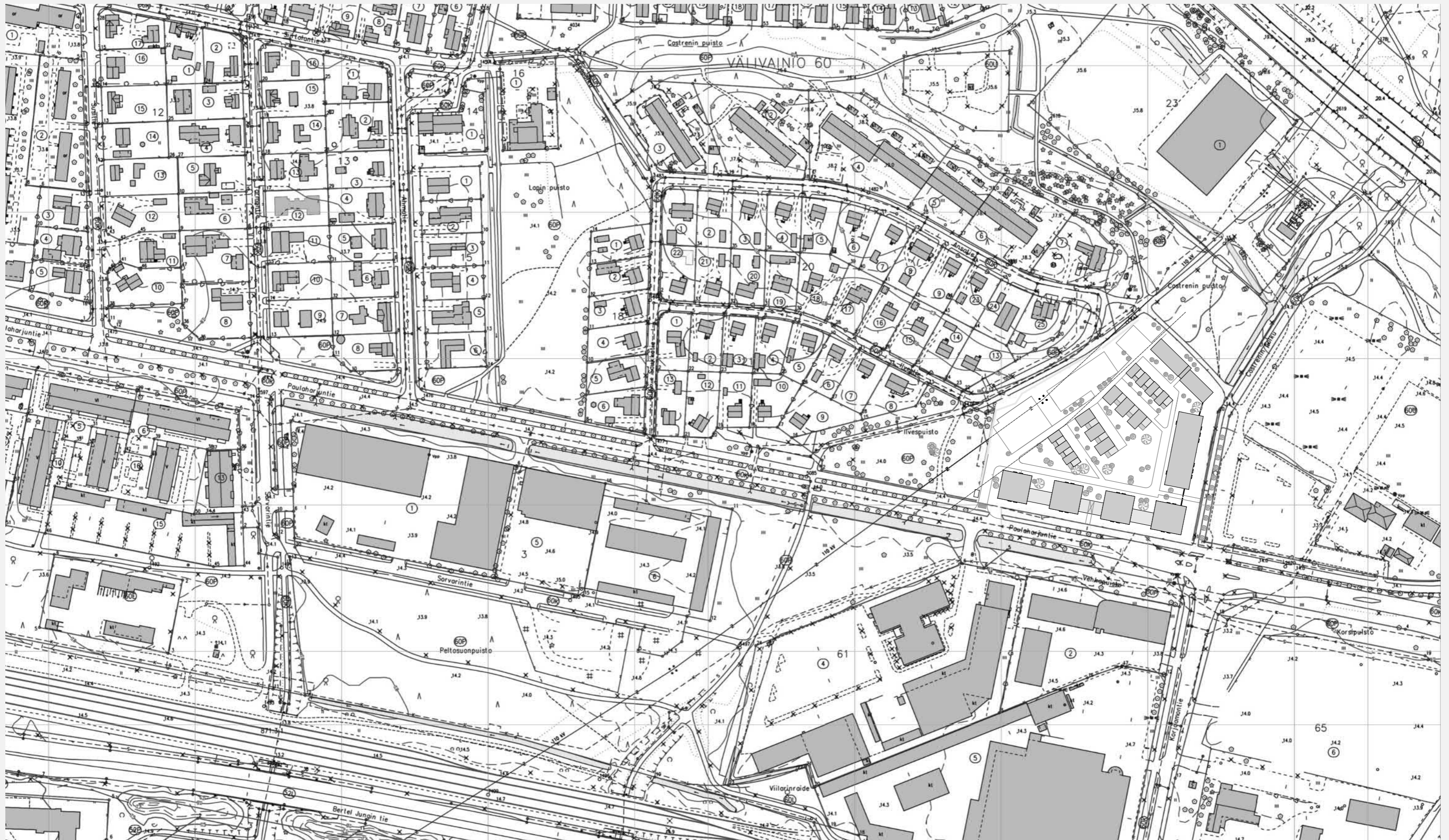
KAAVAN ENNAKKOAINEISTO

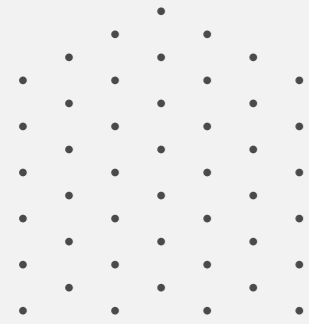
tontinkäyttöluonnokset 25.9.2020

Välivainion puutarha VE Monipuolinen

Asemapiirustus rakeisuus

1:2500





Välivainion puutarha VE Monipuolinen

Aluesuunnitelma 1:1000

K-ala yht. n.10880 + T-ala n.600

Autopaikat:

kerrostalot
9840 /120 = 82 ap
vieraspaikat 9840/1000= 10 kpl
yht. 92 ap LPA-alueella
Le-paikat 3 ap sisäänkäyntien yhteydessä

kytketyt pientalot
vaade 1,5x13 = 20 ap + 1 le
toteutuvat omissa katoksissa (13) ja pihakadun varressa (9), yht. 22
kaikki paikat voivat olla liikuntaesteisille.

Pyöräpaikat :

kerrostalot
1pp/40 kem = 246 pp, joista 123 lukitussa ja katetussa tilassa
kytketyt pientalot
autokatoksissa 3pp/talo, yht. 13x3=39pp

VSS 2% = noin 218m²

VAIN TOINEN LIITTYMÄVAIHTOEHDOSTA 1 (PUNAINEN) JA 2 (SININEN) TOTEUTETAAN. OSALLISET VOIVAT OTTAA KANTAA ESITETTYIHIN VAIHTOEHTOIHIN.



Välivainion puutarha VE Monipuolinen

Näkymä Paulaharjuntieltä



Välivainion puutarha VE Monipuolinen

Korttelin sisäänkäyntinäkö



LUOARKKITEHDIT

Välivainion puutarha VE Monipuolinen

Ilmakuvaupotus



LUOARKKITEHDIT

1. Kaupunkirakenne	Pienkerrostalot puusta	Monipuolinen
kaupunkikuva ja liittyminen ympäristöön	Vaihtoehdossa esitetty rakentaminen liittyy tiiviisti Paulaharjuntien varren rakentamiseen. Rakennukset rajaavat tehokkaasti katutilaa. Rakennusten korkeudet myötäilevät Paulaharjuntien eteläpuolen liikerakennusten korkeuksia. Nurkista ja osittain pitkien sivujen keskeltä avoin umpikortteli joka suuntaan saman korkuisine rakennusmassoineen luo yhtenäisen ilmeen joka suunnasta tarkasteltuna. Korttelirakenne muodostaa reuna-alueen itään päin, Castrenin urheilukeskuksen suuntaan sekä pohjoisen puistoalueen suuntaan. Tässä vaihtoehdossa ei ole maamerkkiä, koska kaikki rakennukset ovat saman korkuisia ja samankaltaisia.	Vaihtoehdossa esitetty rakentaminen liittyy tiiviisti Paulaharjuntien varren rakentamiseen. Rakennukset rajaavat tehokkaasti katutilaa. Rakennusten korkeudet ylittävät Paulaharjuntien eteläpuolen liikerakennusten korkeudet. Korkein rakennusmassa sijoittuu korttelin kaakkoiskulmaan ja seuraavaksi korkeimmat Paulaharjuntien ja Castrenin polun varsille. Korttelin sisäosan kytketyt pientalot liittyvät korkeuksiensa puolesta olemassa olevaan Ilvestien ja Ansatieen pientalokantaan. Korttelirakenne muodostaa reuna-alueen itään päin, Castrenin urheilukeskuksen suuntaan sekä pohjoisen puistoalueen suuntaan. Reuna-alue itään päin on tässä vaihtoehdossa korostuneempi suuremman kerrosmäärän takia. Kaakkoiskulman viisikerroksinen kerrostalo toimii lähiympäristön maamerkinä.
asuinkerrosala ja asuntojen määrä arviot on määritelty seuraavasti: <ul style="list-style-type: none"> kerrostalot: 75 kerrosalaneliometriä / asunto, 1,5 henkilöä / asunto kytketyt pientalot: asuntojen (talojen) määrä on saatu tontinkäyttöluonnoksesta. 2,5 henkilöä / asunto 	Asuinrakentamisen laajuus on 9 140 kerrosalaneliometriä. Kaikki rakennukset ovat kerrostaloja. Asuntojen määräksi on arvioitu 121 ja asukasmääräksi 181.	Asuinrakentamisen laajuus on 10 880 kerrosalaneliometriä. Tästä kerrostaloissa on 9 840 ja kytketyissä pientaloissa 1 040 kerrosalaneliometriä. Kerrosalasta 90 % on kerrostaloissa ja 10 % kytketyissä pientaloissa. Asuntojen määräksi kerrostaloissa on arvioitu 131 ja kytketyissä pientaloissa 13, yhteensä 144 asuntoa. Asukasmääräksi kerrostaloissa on arvioitu 196 ja kytketyissä pientaloissa 32, yhteensä 228 asukasta.
rakentamisen suhde viheralueisiin	Mikäli valitaan liikennetarkaisu, jossa Paulaharjuntie ja Ilvestie yhdistetään uudella katuyhteydellä, niin viheralue vähenee kaavamuutosalueen länsipuolella. Voimalinjan johtoaukealla oleva viheralue vähenee pysäköintipaikkojen rakentamisen seurauksena. Maisemaselvityksessä maisemallisesti merkittäväksi osoitetusta puustosta merkittävä osa sijaitsee Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n voimalinjan johtoaukealla. Johtoaukealle (voimajohdon keskilinjasta 13 m molemmille puolille) ei voida osoittaa säästettäviä puita tai pensaita. Johtoaukea raivataan säännöllisesti ja tällöin sieltä poistetaan kaikki kasvusto, joka saattaa vaikuttaa häiritsevästi johdon käyttöön ja kunnossapitoon. Poikkeuksena em. säännöstä voimalinjan alle saa sijoittaa pensasaidan, jonka korkeus on enintään kaksi metriä. Suunnittelun alueen omistaja/käyttäjä on velvollinen ylläpitämään pensasta, jotta sen sallittu korkeus ei ylittyisi. Mikäli Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:llä on tarvetta liikkuu johtoalueella työkaluilla (esimerkiksi vikatilanteessa), pensasaita voi vaurioitua. Pensasaitaa ei saa istuttaa pylväsalalle.	(sama teksti kuin vieressä)

2. Luonto, maisema ja luonnonympäristö	Pienkerrostalot puusta	Monipuolinen
viheralueet	Mikäli valitaan liikennetarkaisu, jossa Paulaharjuntie ja Ilvestie yhdistetään uudella katuyhteydellä, niin viheralue kaavamuutosalueen länsipuolella jakautuu kolmeen osaan. Tämä vähentää huomattavasti puiston pinta-alaa. Kummassakin vaihtoehdossa nykyistä tonttia on laajennettu pohjoiseen, olemassa olevalle puistoalueelle. Osa tästä laajennoksesta sijaitsee kuitenkin voimajohdon johtoalueella, joten siltä osin suurta menetystä luontoarvoihin ei tule. Pohjoiseen laajentumisen vastapainoksi tonttia on kavennettu itäiseltä rajaltaan, jotta hulevesiojalle saadaan yhtenäinen suora reitti kävely- ja pyöräilyreitit (Castrenin Polku) varten.	(sama teksti kuin vieressä)
luontoarvot, luonnon monimuotoisuus	Koska kaavamuutosalue on jo tähänkin asti ollut rakennettua aluetta, niin suurta muutosta luontoarvoihin ei ole tulossa suunnitellun rakentamisen seurauksena. Tässä suhteessa vaihtoehdot eivät eroa toisistaan. Maisemaselvitysraportin mukaan alueella ei ole löytynyt uhanalaisia lajeja. Kaikkia maisemaselvityksessä säilytettäväksi ehdotettuja puita tai puukujanteita ei ole mahdollista säilyttää.	(sama teksti kuin vieressä)
maisema-arvot	Rakentamisen seurauksena menetetään osa maisemaselvityksessä maisemallisesti merkittäväksi osoitetusta puustosta. Tästä puustosta merkittävä osa sijaitsee	(sama teksti kuin vieressä)

	kuitenkin Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n voimalinjan johtoaukealla (johtoaukealla olevan kasvillisuuden osalta katso kohta 1, kaupunkirakenne/rakentamisen suhde viheralueisiin). Rakentamisen seurauksena nykytilanteen maisemahäiriöt ja jäsentymättömät tai epämiellyttäväksi koetut maisematilat poistuvat.	
--	--	--

3. Liikenneverkko	Pienkerrostalot puusta	Monipuolinen
liittyminen olemassa olevaan katuverkkoon	Mikäli valitaan liikenneratkaisu, jossa Paulaharjuntie ja Ilvestie yhdistetään uudella katu-yhteydellä, niin tältä lyhyeltä kadulta on selkeä ja looginen ajoyhteys kaavamuutosalueen autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Uuden asuinkorttelin ajoneuvoliikenteen ei voida suuressa määrin olettaa ohjautuvan Ilvestien tai Ansatien kautta Saukkotielle ja sieltä edelleen Paulaharjuntielle, koska lyhyempi ja nopeampi ajoyhteys suoraan Paulaharjuntielle on olemassa. Tämä liikenneratkaisu vaikuttaa enemmänkin olemassa olevan asuinalueen asukkaiden liikennekäyttämiseen. Voidaan olettaa, että Saukkotien liikennemäärät vähenevät, kun Ansatien ja Ilvestien itäisten osien asukkaat siirtyvät käyttämään uutta, lähempänä sijaitsevaa yhteyttä Paulaharjuntielle. Mikäli valitaan ratkaisu, jossa kortteli liittyy Paulaharjuntiehen suoran, autopaikkojen korttelialueelle (LPA) johtavan liittymän kautta, niin silloin ei tule liikenteellisiä vaikutuksia Ilvestien, Ansatien ja Saukkotien liikennemääriin. Paulaharjuntien liittymän ja sen eteläpuolella olevan liikekiinteistön liittymän läheisyys voi aiheuttaa haasteita tarkemmalle liikennesuunnittelulle.	(sama teksti kuin vieressä)
kävely- ja pyöräilyreitit	Kumpikin vaihtoehto liittyy sujuvasti yleiskaavassa esitettyihin jalankulun ja pyöräilyn pääreitteihin.	(sama teksti kuin vieressä)
yhteydet ympäristöön	Korttelin sisäisiltä jalankulku- ja pyöräilyväyliltä on hyvät yhteydet korttelia ympäröiville olemassa oleville väylille kolmeen eri suuntaan.	(sama teksti kuin vieressä)
pysäköintiratkaisu	Pysäköintialue on jäsennetty kolmeen osaan, joiden väliin jää tilaa säilytettävälle/uusille puille ja istutuksille (pois lukien voimalinjan johtoaukea). Lisäksi jää tilaa lumille ja hulevesien imeytykseen.	Pysäköintialue on jäsennetty kolmeen osaan, joiden väliin jää tilaa säilytettävälle/uusille puille ja istutuksille (pois lukien voimalinjan johtoaukea). Lisäksi jää tilaa lumille ja hulevesien imeytykseen. Tässä vaihtoehdossa on lisäksi pysäköintiä autokatoksissa, kytkettyjen pientalojen väleissä. Tämä ratkaisu lisää jonkin verran tontin sisällä tapahtuvaa liikennettä, eli aiheuttaa enemmän melua ja pakokaasupäästöjä (ei koske sähköautoja).

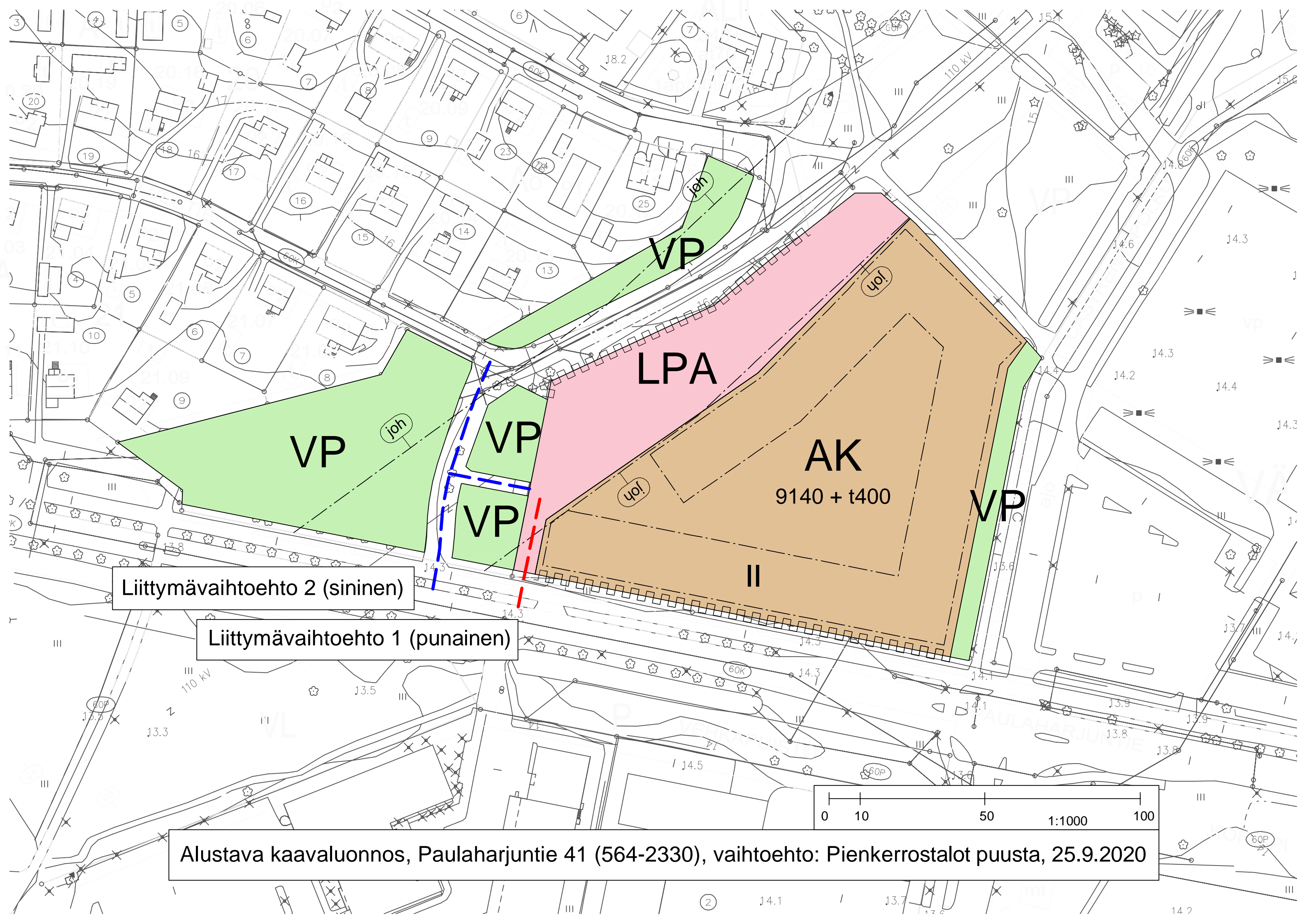
4. Joukkoliikenne	Pienkerrostalot puusta	Monipuolinen
kävelyetäisyydet pysäkeille	Uusi rakentaminen sijoittuu enimmillään n. 500 m etäisyydelle joukkoliikenteen reitistä.	(sama teksti kuin vieressä)

5. Kunnallistekniikka	Pienkerrostalot puusta	Monipuolinen
sähköverkosto	Sähköverkon toteutuksessa tai rakentamiskustannuksissa vaihtoehtojen välillä ei ole eroa.	(sama teksti kuin vieressä)
kaukolämpöverkosto	Kaukolämpöverkkoon liittymisen osalta vaihtoehtojen välillä ei ole eroa.	(sama teksti kuin vieressä)
uusiutuvan energian käyttömahdollisuudet	Molemmissa vaihtoehdoissa on runsaasti kattopintaa, johon on mahdollista suunnitella aurinkopaneeleja.	(sama teksti kuin vieressä)
vesijohto- ja jätevesiverkosto	Vesijohto- ja jätevesiverkoston osalta vaihtoehtojen välillä ei ole merkittäviä eroja.	(sama teksti kuin vieressä)
jätehuolto	Jätepiste on hyvin sijoitettu tontille tulevan katu-yhteyden lähelle. Jäteauton ei tarvitse käydä sisäpihalla.	Jätepisteen sijoitus on hieman huonompi kuin vaihtoehdossa "Pienkerrostalot puusta". Jäteauton pitää joko kääntyä sisäpihalla tai ajaa sisäpihan kiertävä reitti ympäri.
hulevedet	Hulevesien käsittelylle tontilla maantasossa on enemmän tilaa kuin vaihtoehdossa "Monipuolinen". Tämä johtuu suuremmasta yhtenäisestä sisäpiha-alueesta.	Hulevesien käsittely tontilla on haasteellisempaa kuin vaihtoehdossa "Pienkerrostalot puusta". Tämä johtuu pienemmästä yhtenäisestä sisäpiha-alueesta.

6. Ympäristövaikutukset	Pienkerrostalot puusta	Monipuolinen
maaperä, sulfaattimaat, pilaantuneet maat	Kummankin vaihtoehdon rakentaminen sijoittuu pääosin samalle paikalle, joten suuria eroja ei ole. Kummassakin vaihtoehdossa pitää noudattaa maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimuksessa annettuja ohjeita ja suosituksia jatkotoimenpiteistä.	(sama teksti kuin vieressä)
ympäristömelun huomioon ottaminen	Korttelin keskelle jäävä yhteispiha on hyvin sekä Paulaharjuntien että Pohjantien melulta suojassa. Rakennukset ketjutetaan toisiinsa eteläreunalla pihan suojaamiseksi liikennemelulta.	(sama teksti kuin vieressä)
ympärivuotisuus ja talveen varautuminen	Korttelin sisäpihalla sekä pysäköintialueiden ympärillä ja väleissä on hyvin lumitilaa.	(sama teksti kuin vieressä)
ilmastonmuutoksen hillitseminen	Suhteellisen lyhyt etäisyys (noin 500 metriä) lähimmälle joukkoliikennepysäkille ja lähimpiin palveluihin (noin 1 km) tukevat hyvin kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä, mitkä ovat hyviä asioita ilmastonmuutoksen hillitsemisen kannalta.	(sama teksti kuin vieressä)
ilmastonmuutokseen sopeutuminen	Ilmastonmuutos konkretisoituu tällä alueella sateisuuden lisääntymisenä ja lumisateiden muuttumisena vesisateiksi. Tämä edellyttää hyvää hulevesien käsittelyä. Vaihtoehto sopeutuu tältä kannalta ilmastonmuutokseen. Tulvavesien hallintaa voidaan tukea viherkatoilla ja vettäläpäisevillä pinnoilla.	(sama teksti kuin vieressä)

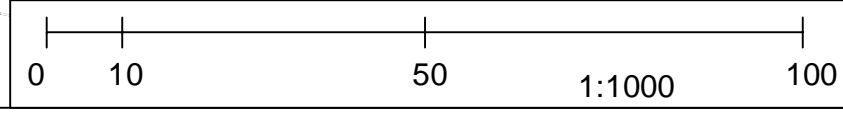
7. Alueen identiteetti, viihtyisyys ja ekologisuus	Pienkerrostalot puusta	Monipuolinen
identiteetti	Suunnitteluratkaisu tuottaa viihtyisän ja ilmeikkään asuinkorttelin, jolle muodostuu selkeä oma identiteetti. Korttelin identiteetti perustuu yhtenäiseen rakennustyyppiin, joka luo korttelista selkeästi tunnistettavan yksikön.	Suunnitteluratkaisu tuottaa viihtyisän ja moni-ilmeisen asuinkorttelin, jolle on ominaista kontrasti kerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen välillä. Korttelin identiteetti kadulle päin on urbaanimpi kuin vaihtoehdossa "Pienkerrostalot puusta", mutta sisäpihan puolelta eloisampi rakennustyyppien moninaisuuden luoman vaihtelun vuoksi.
yhteisöllisyys ja yhteistilat	Korttelilla on suojaisa, kookas sisäpiha, jonne on tarkemmassa suunnittelussa mahdollista ideoida riittävästi yhteistoimintaan soveltuvia tiloja.	Korttelin sisäpiha on suojaisa, mutta pienempi kuin vaihtoehdossa "Pienkerrostalot puusta" Tarkemmassa suunnittelussa yhteistoimintaan soveltuvien tilojen suunnittelu on siksi vaikeampaa, mutta ei kuitenkaan mahdotonta.
harrastetiljely	Korttelissa on mahdollista varautua harrastetiljelyyn. Tässä vaihtoehdossa on enemmän tilaa sisäpihalla tällaista toimintaa varten kuin vaihtoehdossa "Monipuolinen"	Korttelissa on mahdollista varautua harrastetiljelyyn. Tässä vaihtoehdossa on vähemmän tilaa sisäpihalla tällaista toimintaa varten kuin vaihtoehdossa "Pienkerrostalot puusta"

8. Taloudelliset vaikutukset	Pienkerrostalot puusta	Monipuolinen
asuntorakentamisen kustannukset	Alueen asuntojen määräksi on arvioitu 121. Asuntorakentamisen kustannukset ovat hieman pienemmät kuin vaihtoehdossa "Monipuolinen".	Alueen asuntojen määräksi on arvioitu 144. Asuntorakentamisen kustannukset ovat hieman suuremmat kuin vaihtoehdossa "Pienkerrostalot puusta".
katurakentamisen kustannukset	Katurakentamiskustannusten määrä riippuu valitusta liittymäratkaisusta.	(sama teksti kuin vieressä)



Liittymävaihtoehto 2 (sininen)

Liittymävaihtoehto 1 (punainen)










Alustava kaavaluonnos, Paulaharjuntie 41 (564-2330), vaihtoehto: Pienkerrostalot puusta, 25.9.2020

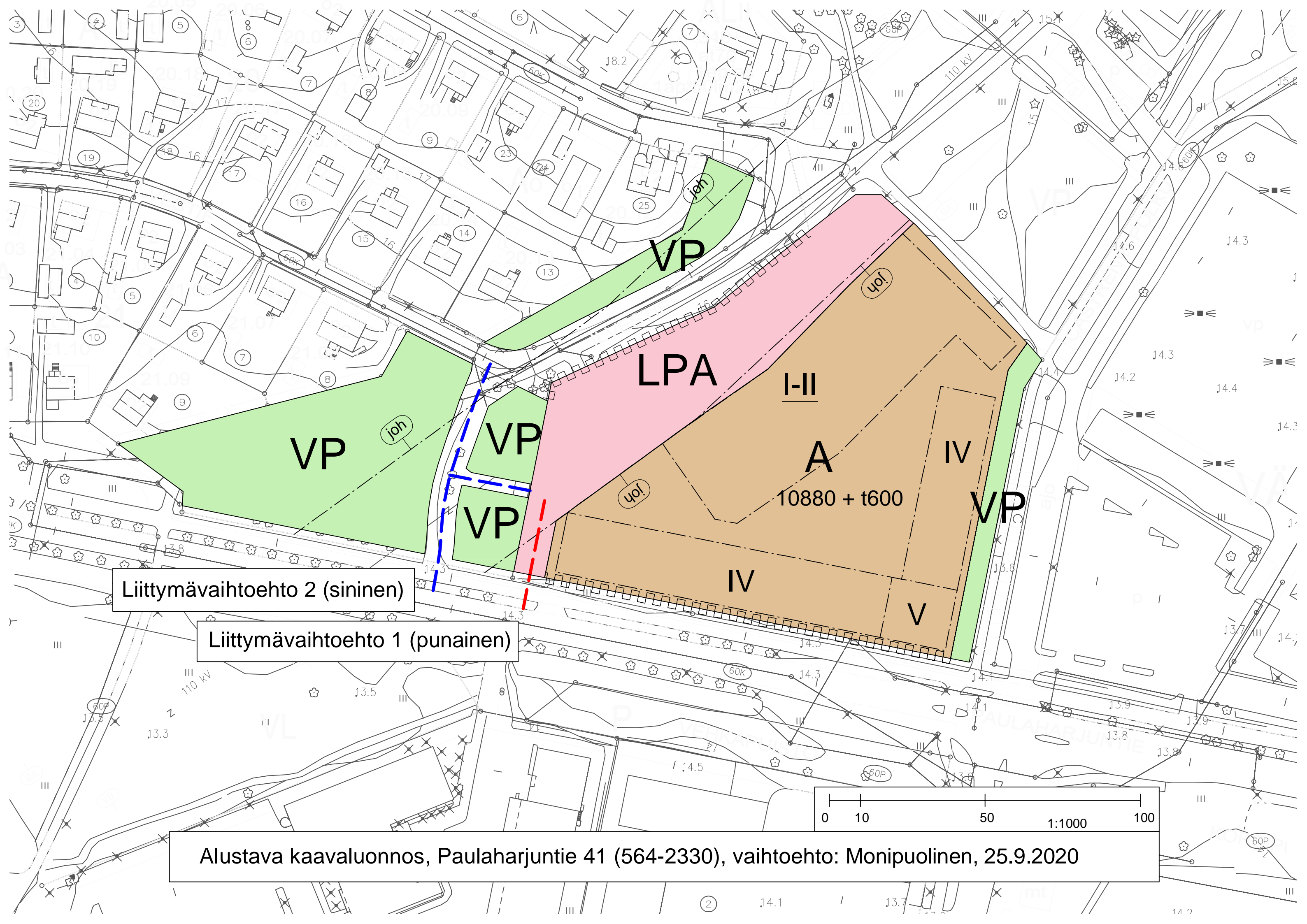
Alustava kaavaluonnos, asemakaavamerkinnot

25.9.2020

Vaihtoehto "Pienkerrostalot puusta"

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Puisto.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
000+100	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Johtoalue.

	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
---	--



Liittymävaihtoehto 2 (sininen)

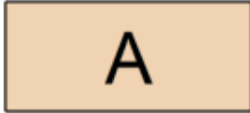




Liittymävaihtoehto 1 (punainen)

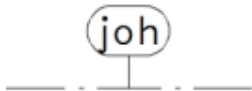

Alustava kaavaluonnos, Paulaharjuntie 41 (564-2330), vaihtoehto: Monipuolinen, 25.9.2020

Alustava kaavaluonnos, asemakaavamerkinnot

25.9.2020

Vaihtoehto "Monipuolinen"

	Asuinrakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
000+100	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II III	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten tai rakennuksen pienimmän sallitun ja jälkimmäinen roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.

	Johtoalue.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.