

Asemakaavan selostus

8.10.2021 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

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 28.2.2022



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.....	6
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.....	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
5.	Asemakaavan kuvaus.....	56
5.1	Kaavan rakenne.....	56
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	57
5.3	Aluevaraukset.....	57
5.4	Kaavan vaikutukset.....	57
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	60
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	60
5.7	Nimistö.....	60
6.	Asemakaavan toteutus.....	61
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	61
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	61
6.3	Toteutuksen seuranta.....	61

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 korttelin 22 tontit 2-8 sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

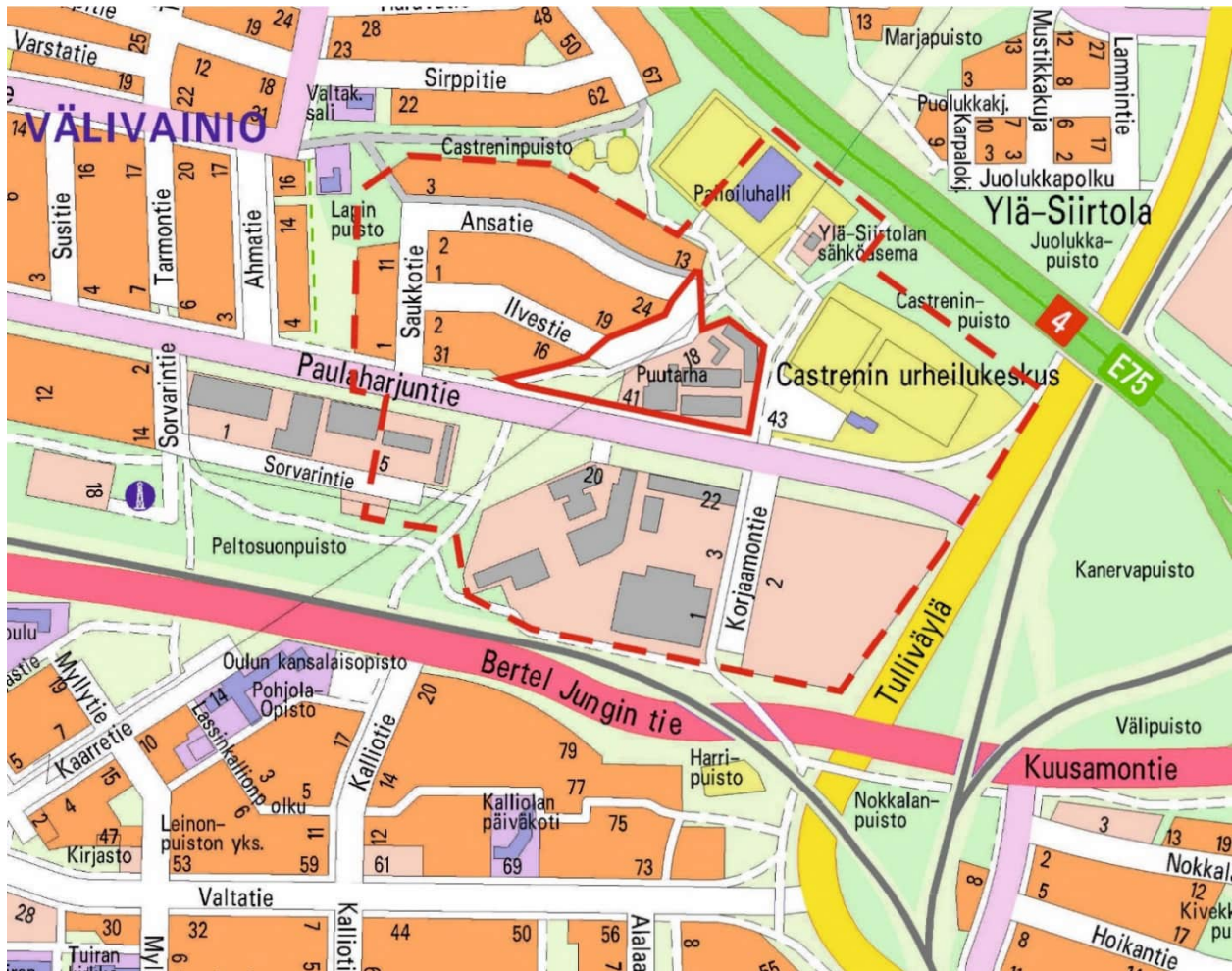
Kaavan nimi:	Paulaharjuntie 41
Kaavatunnus:	564-2330
Kaavan laatija:	Esko Härkönen, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireille tulosta ilmoitettu:	Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista koskeneessa lehti-ilmoituksessa 26.6.2020.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 28.2.2022 § 23. 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 Välivainion 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

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Tontinkäyttösuunnitelmat havainnekuvineen (Luo Arkkitehdit Oy)

Liite 4. Valmisteluvaiheen tontinkäyttösuunnitelmat havainnekuvineen (Luo Arkkitehdit Oy)

Liite 5. Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vertailutaulukko

Liite 6. Valmisteluvaiheen alustavat kaavaluonnokset

Liite 7. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

- tonttijako

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liikenneselvitys 7.9.2020 (Sweco Ympäristö Oy)
- Liikenteen reitit 9.4.2021 (Sweco Infra & Rail Oy)
- Meluselvitys 17.10.2019 (Sweco Ympäristö Oy)
- Maisemaselvitys 8.8.2021 (Suunnittelutoimisto Juuri)
- Luontoselvitys (Entisen Välivainion puutarhan luontotyypit ja lehtopalsami) 27.7.2021 (Natans Oy)
- Hulevesitarkastelu ja hulevesisuunnitelma 25.3.2021, päivitetty valmisteluvaiheen jälkeen (Sweco Ympäristö Oy)
- Pilaantuneisuustutkimus 5.1.2015 (Pöyry Finland Oy)
- Perustamistapalausunto 23.9.2020 (AFRY Finland Oy)
- Sulfaattimaalausunto 9.10.2020 (AFRY Finland Oy)
- 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 suunniteltu 1 – 2 -kerroksisia kytkettyjä pientaloja ja 2 – 5 -kerroksisia kerrostaloja. Lähtökohtana on Uuden Oulun yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi. Yleiskaavassa alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille.

Asemakaavan valmisteluaineistona on laadittu kaksi tontinkäyttövaihtoehtoa **Pienkerrostalot puusta** ja **Monipuolinen**, jotka ovat olleet nähtävillä valmisteluaineiston yhteydessä. Asemakaavan muutosehdotus on laadittu vaihtoehdon Monipuolinen pohjalta.

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 ja hankkeen projektikortilla kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluaineistosta esitettiin kuusi mielipidettä ja yksi lausunto. Valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja hankkeen projektikortilla kaupungin

verkkosivuilla. Muistutuksia esitettiin kaksi kappaletta. Myös ehdotusvaiheessa järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan kaavan astuttua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan 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 maisemaurion.

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, on Pohjantie (valtatie 4). Moottoritien ja Kuusamontien 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.

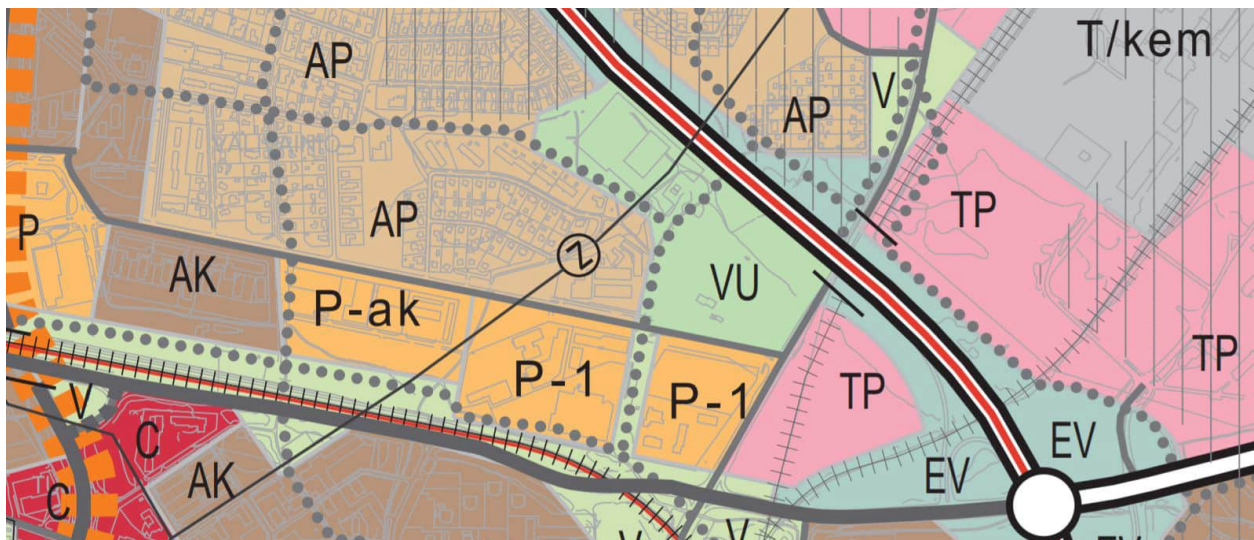
3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

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 kestävällä 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 on tärkeä kokoojakatu, Paulaharjuntie (yhtenäinen harmaa viiva), ja itäpuolella kevyen liikenteen pääreitti (harmaa pisteiviiva). Sähkölinja (Z) sijaitsee muutosalueella, sen luoteisreunassa.



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2.

3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Kaavamuutosalueella on voimassa neljä eri asemakaavaa. Entisen puutarhan tontilla on voimassa sisäasiainministeriön 6.1.1975 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 564-684). Tässä asemakaavassa muutosalue on osoitettu voimansiirtoalueeksi (Vs) ja asunto- ja kasvitarrakennusten 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 sekä kaavamuutosalueen etelä laidalla on voimassa sisäasiainministeriön 14.10.1966 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 564-431). Tässä asemakaavassa muutosalue on osoitettu voimansiirtoalueeksi (Vs), puistoalueeksi (P) sekä katualueeksi. Kaavamuutosalueen pohjoisosan puistoalueella ja itäosassa Castrenin polun alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.10.2011 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-2102). Tässä asemakaavassa muutosalueelle kuuluvat osat on osoitettu puistoksi (VP) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Kaavamuutosalueen kaakkoisnurkassa on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2007 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-1883). Tässä asemakaavassa muutosalue on osoitettu 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 27.9.2021.

3.2.7 Suojelupäätökset

Alueelle ei kohdistu suojelupäätöksiä.

3.2.8 Maankäytösopimukset

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

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 Välivainion 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 Välivainiolle. 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:

- Paulaharjuntiellä 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
 - o Selkeä yhteystarve
 - o Vähentää tonttiliittymien määrää Paulaharjuntieltä yhdellä (kokoojakatu)
 - o Tulee tehdä rinnakkainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys liikenneturvallisuuden ylläpitämiseksi ja pyöräily- ja jalankulkuverkon tason säilyttämiseksi
 - o Tonttikatumainen, suositeltu nopeusrajoitus 30 km/h
 - o Esteettömyys huomioitava jatkosuunnittelussa
 - o Tonttikatu voi parantaa liikenteen sujuvuutta Paulaharjuntiellä, 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.

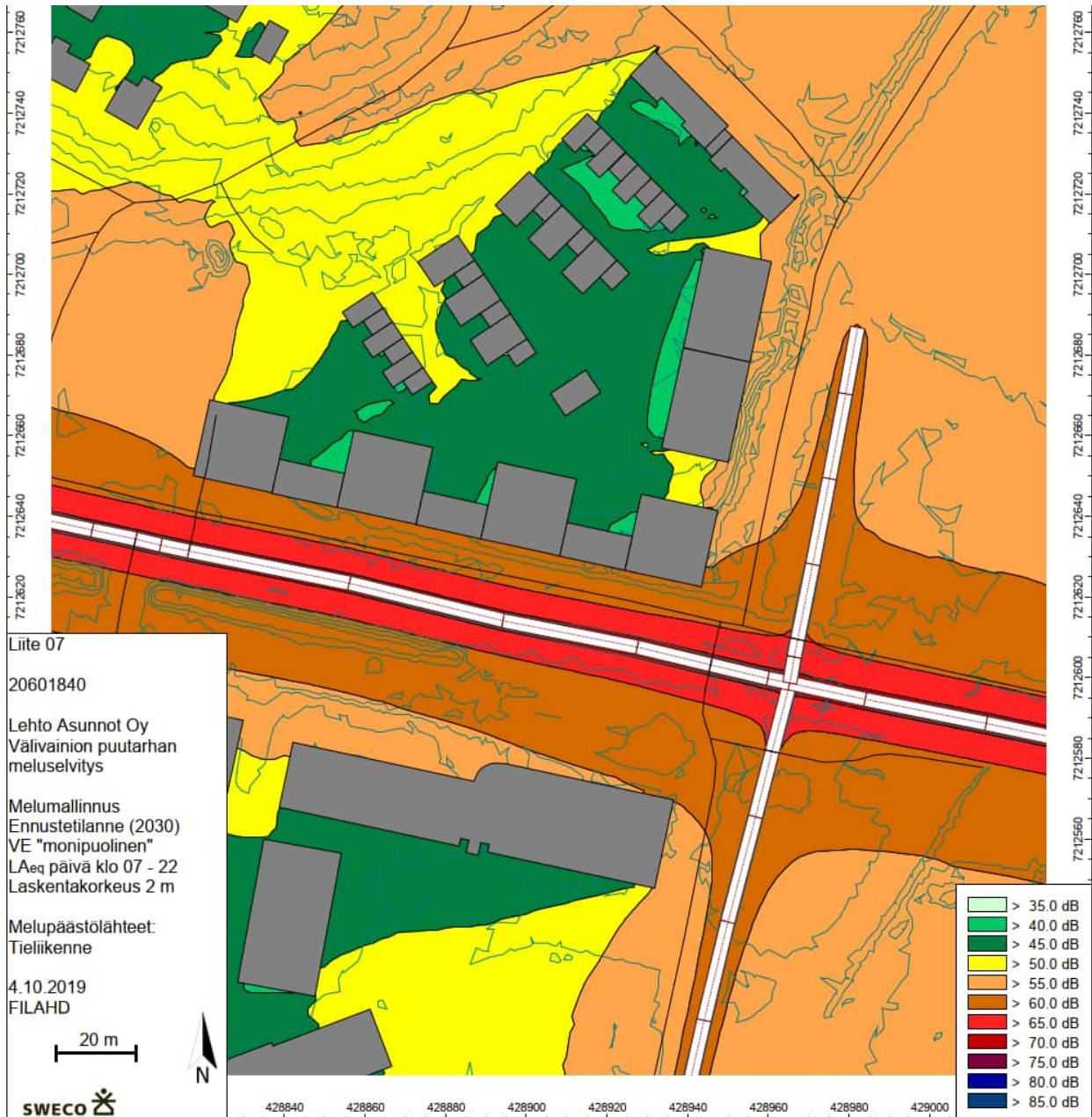
Liikenneselvitykseen liitetty vaikutusten arviointi löytyy kappaleesta 4.5.3 (Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu).

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-aluetta uusilla rakennuksilla.

Keskiaänitasojen merkittävyyden arviointi perustuu valtioneuvoston päätökseen melutasojen 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 melutasojen 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-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.



Ennustetilanteen melumallinnus vuoden 2030 liikennetiedoilla päiväajalle vaihtoehdolle "Monipuolinen". Kuva Sweco Ympäristö Oy.

3.3.3 Maisemaselvitys 8.8.2021 (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 lounaaseen ja koilliseen.

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

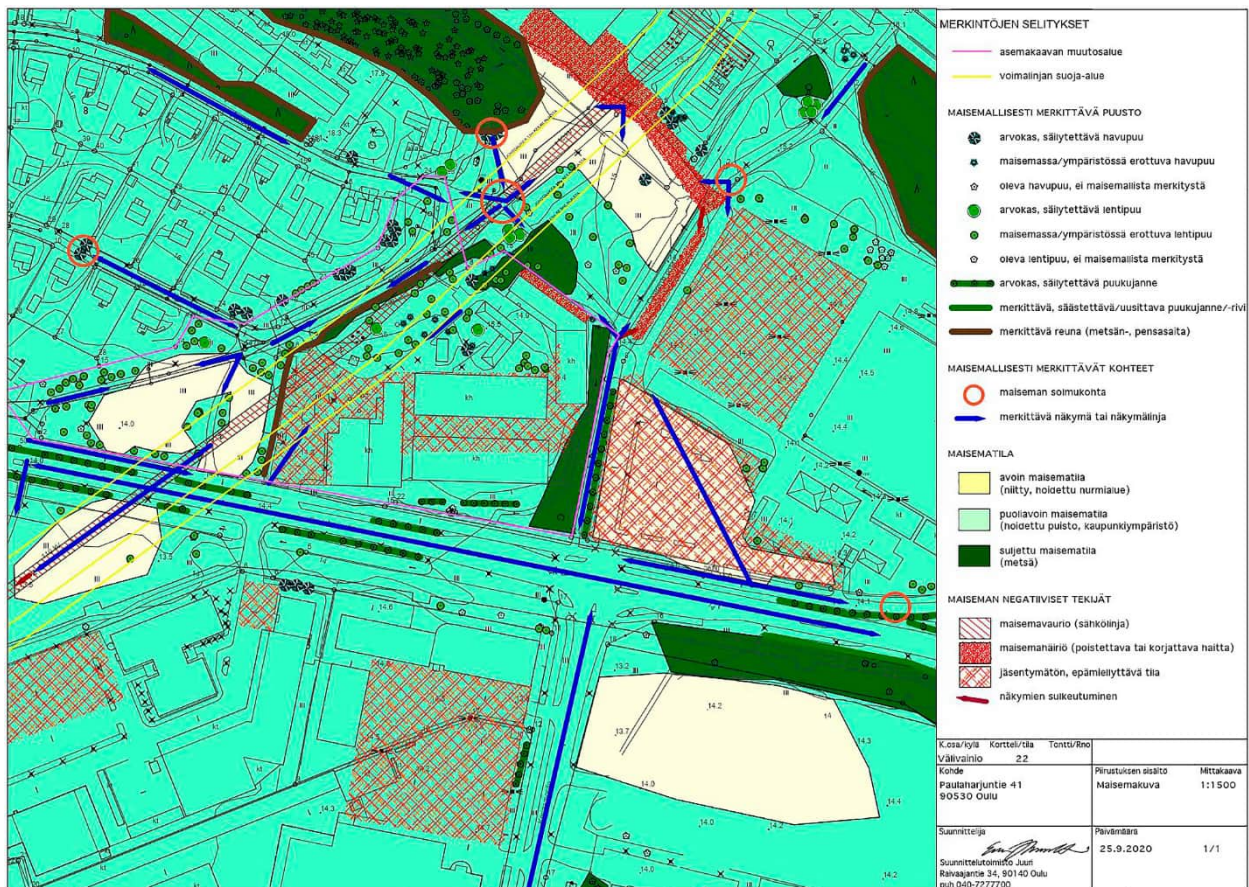
Puutarhan tontilla on maisemallisesti merkittävä puurivi: Paulaharjuntien suuntaiset pylväshaavat. Tontilla on lisäksi kolme arvokasta, säilytettävää yksittäispuuta. Puisto- ja katualueen säilytettävät, arvokkaat yksittäispuut ja puuryhmät ovat Castrenin puistossa olevat männyt ja haaparyhmät. Tonttia rajaavan orapihlaja-aidan säilyttäminen on suositeltavaa.

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

Negatiivisena tekijänä maisemassa on voimalinja, joka halkoo alueen. Puistoalueella maisemahäiriönä 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 viranomaisrekistereistä. Alueella ei ollut havaintoja uhanalaisista tai suojeltavista lajeista. Keväällä 2021 kaupungille tuli palaute, jossa huomautettiin alueella esiintyvän lehtopalsamia. Palautteen seurauksena päädyttiin laatimaan alueelta luontoselvitys.

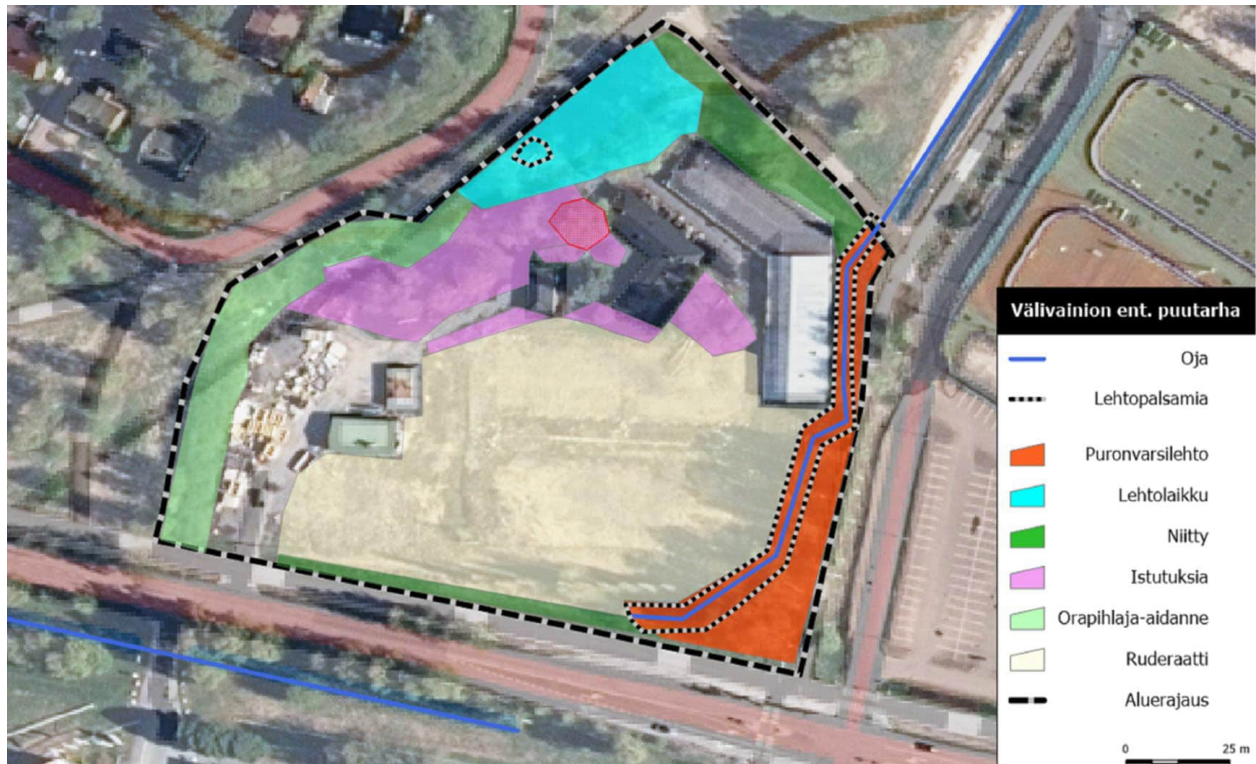


Maisemaselvityksen kartta, Suunnittelutoimisto Juuri.

3.3.4 Luontoselvitys (Entisen Välivainion puutarhan luontotyypit ja lehtopalsami) 27.7.2021 (Natans Oy)

Tämä luontoselvitys on täydennys Suunnittelutoimisto Juuren maisemaselvitykseen, jossa luontotiedot kartoitettiin rekisteristä, jonka mukaan alueella ei ole havaintoja uhanalaisista tai suojeltavista lajeista. Tiedotusvälineissä olleen jutun jälkeen suunnittelijat saivat yleisöpalautteen, jossa todettiin, ettei tämä pidä paikkaansa, sillä Paulaharjuntien lähellä olevassa avo-ojassa kasvaa rauhoitettua lehtopalsamia *Impatiens noli-tangere*. Tämä pitää paikkansa sikäli, että Välivainion puutarhalla on esiintynyt itsekseen leviävää lehtopalsamia, ja että lehtopalsami on rauhoitettu luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 3c (Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitetut putkilokasvit (LSA 1997/160, liite 3c 17.6.2021 521).

Tämä selvitys on tehty tämän asian ja alueen mahdollisten muiden luontoarvojen selventämiseksi. Aluetta tutkittiin maastossa kahteen otteeseen, 30.6. ja 21.7.2021. Samoin tutkittiin myös puutarhan ulkopuoliset ojat sekä Paulaharjuntien eteläpuolella että pohjoispuolinen oja moottoritiehen asti.



Luontoselvityksen kartta. Natans Oy.

Lehtopalsami ei ole Suomessa uhanalainen, mutta sen on katsottu tarvitsevan turvaa levinneisyytensä pohjoisrajalla. Siksi laji on Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitettu (Luonnonsuojeluasetus 160/1997, liite 3 C (17.6.2021/521). Rauhoitus koskee kuitenkin vain luonnonvaraisesti leviäviä kasveja.

Korkein hallinto-oikeus on antanut lehtopalsamin toista rauhoitusasiaa koskevan päätöksen 8.1.2018. Päätöksessä rauhoitus purkautui, koska lehtopalsamiesiintymä ei todennäköisesti ollut tullut luonnonvaraisesti kasvupaikalleen. Näin voi ajatella asian olevan myös Välivainion puutarhalla, vaikka asiasta ei ole varmuutta.

Johtopäätökset maankäytölle: Välivainion entisen puutarhan alueella ei ole havaittu uhanalaisia luontotyyppisiä eikä uhanalaisia lajeja. Puutarhan itäreunan purovarsilehdossa kasvaa kuitenkin

lehtopalsamia (*Impatiens noli-tangere*), joka on luonnonsuojeluasetuksella rauhoitettu laji mm. Pohjois-Pohjanmaalla. Rauhoitus kuitenkin koskee luonnonvaraisia populaatioita, ei viljeltyjä eikä viljelykarkulaisia. Korkein hallinto-oikeus on tehnyt 2018 päätöksen aivan vastaavassa tapauksessa. Siinä rauhoitus raukesi, kun ei ollut perusteita katsoa, että lehtopalsamiesiintymä olisi luonnonvaraisesti levinnyt kyseiselle kasvupaikalle. Vaikka KHO:n päätöstä soveltaen Välivainion entisen puutarhan esiintymää ei tule katsoa luonnonsuojeluasetuksella rauhoitetuksi, se voidaan katsoa myös harvinaisuutensa kautta arvokkaaksi monimuotoisuuskohteeksi, ja säilyttää osana rehevää puronvarsilehtoa mahdollisuuksien mukaan. Entiseltä puutarha-alueelta huomattiin hyvin niukasti ns. vieraslajeja eikä puutarhan ulkopuolella havaittu juurikaan ympäristöön karanteineita lajeja. Tällä kertaa karkureita olivat vain lehtopalsami ja pensashanhikki.

3.3.5 Hulevesitarkastelu ja hulevesisuunnitelma 25.3.2021, (Sweco Ympäristö Oy)

Tarkastelualueen hulevedet johdetaan Paulaharjuntien eteläpuoliseen avo-ojaan. Purkureitti jatkaa Paulaharjuntietä pitkin avo-ojien, rumpujen ja hulevesiviemärien yhdistelmänä kohti länttä, Koskelantien ja Tervahovintien kautta Toppilansalmeen.

Tarkastelualueella muodostuvat hulevedet tulee viivyttää alueella, koska nykyisen purkureitin kapasiteetti on jo täynnä. Hulevesien purkusuunnat eivät tule muuttamaan merkittävästi nykyiseen verrattuna. Suunnittelualueella muodostuvat hulevedet tullaan keräämään ja johtamaan nykyiseen purkupisteeseen. Maankäyttöluonnoksen mukainen rakennusten sijoitus Castrenin polun ja Paulaharjutien varteen edellyttää ojan siirtämistä ja ojan loppuosan putkittamista. Uutta ojaa pitkin tullaan johtamaan sama vesimäärä kuin alkuperäisessä ojassa ja rummuissa. Maankäytön muutos ei tule muuttamaan merkittävästi alueelta muodostuvaa hulevesivirtaamaa. Alueelta arvioidaan muodostuvan maankäyttöluonnoksen mukaisessa tilanteessa noin 100 m³ hulevesimäärä, jos kaikki alueelta muodostuvat hulevedet viivytetään.

Maankäytön muutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta huleveden laatuun. Maankäytön muutoksen myötä liikennöidyn piha- ja pysäköintialueen määrä kasvaa hieman nykyisestä. Liikennöityjen piha- ja pysäköintialueiden hulevedet voivat sisältää kiintoaineen ja ravinteiden lisäksi mm. öljyhiilivetyjä. Oulun kaupungin hulevesiohjeistuksen mukaisesti liikennöityjen piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä suodattavalla järjestelmällä tai johtaa viheralueelle.

Alueen itäreunan ojan linjaus suoritetaan olemassa olevan pyörätien ja rakennettavien asuntojen väliin. Ojaa pitkin tullaan johtamaan sama vesimäärä kuin nykyistä ojaa pitkin.

Hulevesitarkastelussa on esitetty kaksi vaihtoehtoista hulevesien hallintaratkaisua. Viivytyks voidaan toteuttaa joko hajautettuna järjestelmänä (painanteet/sadepuutarhat tonteille tai kulkuväylien reunaan) tai rakentamalla keskitetty viivytyksrakenne yhteispuutarhan yhteyteen. Ensimmäisessä vaihtoehdossa hulevesien purku Castrenin polun viereiseen ojaan on mahdollista toteuttaa viettona. Toisessa vaihtoehdossa hulevesien keräys ja johtaminen hulevesiviemäriin laskee viivytyksen niin matalalle, että purku viivytyksestä on mahdollista toteuttaa vain pumppamalla.

Hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä on lisätty asemakaavamääräyksiin.

3.3.6 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

maalainen öljysäiliö sekä pieni lämmitysöljysäiliö asuinkiinteistöä varten. Maastotutkimuksissa havaittiin öljyn hajua siinä kohdassa, jossa maalainen öljysäiliö on sijainnut.

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

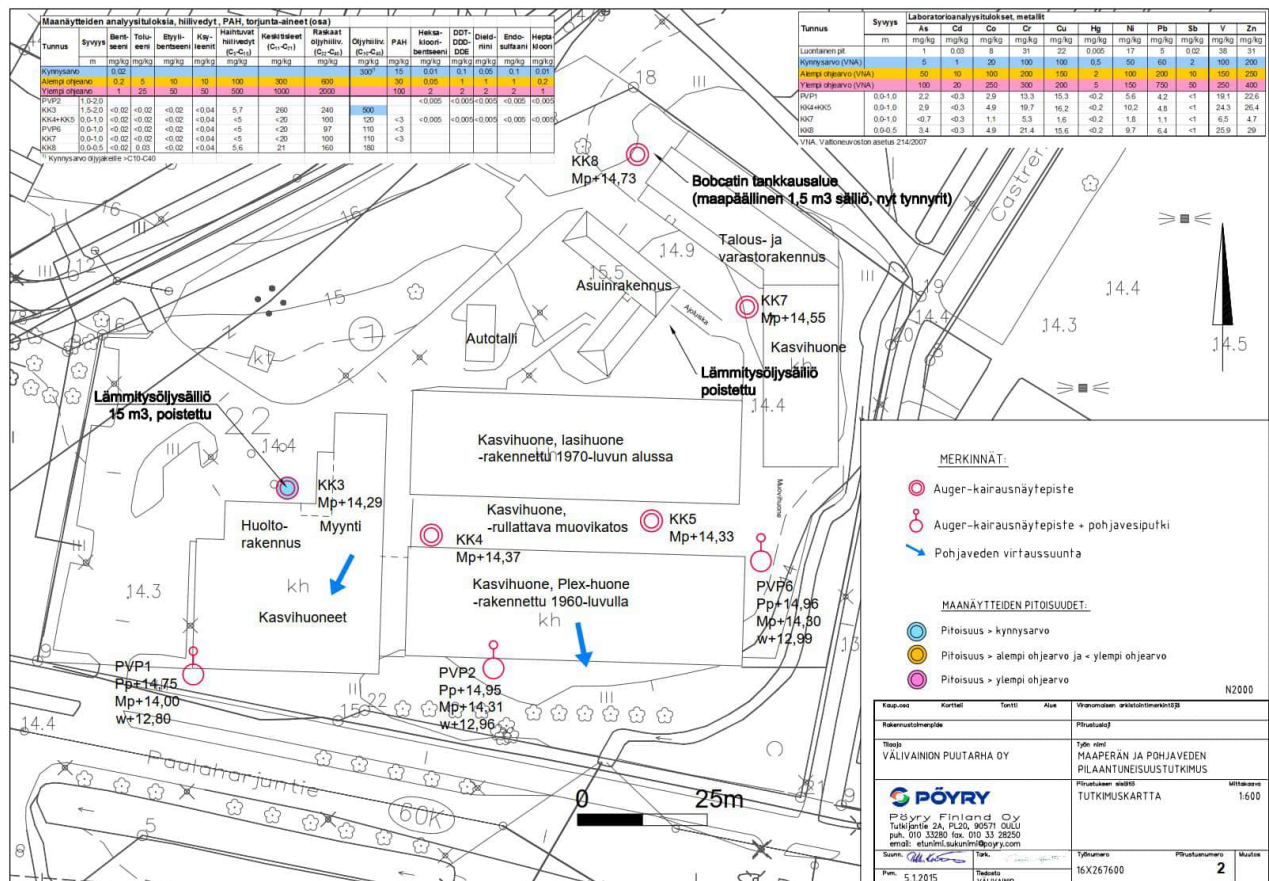
Pohjavesipinta oli mittausajankohtana (10.12.2014) 1,20-1,35 m syvyydellä maanpinnasta eli tasolla +12,80...+12,99 m (N2000). Vesipintojen perusteella pohjaveden virtaussuunta on alueella etelään, itäosalla kaakkoon. Alue ei ole pohjavesialuetta eikä alueen vettä hyödynnetä.

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, Pöyry Finland Oy.

3.3.7 Perustamistapalausunto 23.9.2020 (AFRY Finland Oy)

Pohjatutkimusten perusteella Välvainion puutarhan alue on rakentamiseen kohtalaisesti soveltuva alue. Maapohjassa on tiiveydeltään vaihtelevia hiekkakerroksia sekä pehmeä silttikerros. Li-

säksi 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. Neli- ja viisikerroksisten rakennusten osalta tarkistetaan kuormien ja rakennetyypin varmistuttua, onko rakennukset perustettava paaluille.

3.3.8 Sulfaattimaalausunto 9.10.2020 (AFRY Finland Oy)

AFRY Finland Oy on määrittänyt sulfaattimaapotentiaalin Oulussa Välivainion puutarharakennushankkeen alueelta. Kartoituspaiikka sijoittuu alueelle, jossa Geologian tutkimuskeskus (GTK) on arvioinut sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyden olevan pieni.

Välivainion puutarharakennushankkeen alueelta on otettu yhteensä viisi sulfaattimaanäytettä, kolmesta eri näytepisteestä: 11, 18 ja 19. Tutkimuspisteiden sijainti on esitetty perustamistapalausunnon 23.9.2020 (AFRY Finland Oy) yhteydessä olevassa pohjatutkimuskartassa 1010115069/Geo-1. Maanäytteitä otettiin viideltä näytesyvyydeltä: 1 m, 2 m, 2,5 m, 4,5 m ja 5 m. Potentiaalista sulfaattimaata on havaittu 4,5-5 m syvyydessä pisteissä 18 ja 19. Käytännössä sulfaattimaat eivät ole ongelma, koska ne sijaitsevat selvityksen mukaan niin syvällä.

Mahdolliset sulfidiset maat eivät estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Rakentamistöiden yhteydessä on havainnoitava ja tehtävä tarpeellisia lisämäärytyksiä mahdollisista sulfidimaakerroksista, jotta pystytään paremmin arvioimaan mahdollisten sulfidimaiden laajuus rakentamisalueella.

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
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Välivainion alueen omakotiyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- DNA Oyj

- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Fingrid Oyj
- Säteilyturvakeskus (STUK)
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
<https://www.ouka.fi/oulu/nuoret/alueelliset-osallisuusryhmat>

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 23.10.2020–23.11.2020 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin kuusi ja lausuntoja yksi.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 2.11.2020.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.11.–2.12.2021 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia esitettiin 2 kpl.

Ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 8.11.2021.

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

Viranomaisyhteistyö tapahtuu lähinnä lausuntojen kautta. Viranomaisneuvotteluja ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää.

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 pylväsosalalle.
- Lumenlajituspaikka on mahdollista sijoittaa siten, että sen etäisyys voimajohdon keskiliinjan on vähintään 13 metriä. Lumenlajituskanan korkeus saa olla enintään viisi metriä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muuttamista varten laadittiin 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 suojaista yhteispiha. Vaihtoehdossa Monipuolinen korttelin etelä- ja itäisivuille 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.

Kummastakin tontinkäyttövaihtoehdosta laadittiin alustavat kaavaluonnokset, jotka on esitelty jäljempänä.



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 Alustavat kaavuluonnokset

Kummastakin tontinkäyttövaihtoehdosta laadittiin alustavat kaavuluonnokset. Alustavat kaavuluonnokset kaavamääräyksineen ovat selostuksen liitteinä. Lopullinen asemakaavaehdotus valittiin valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen.

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.

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. Al-

leviivattu merkintä varmistaa sen, että kyseiselle rakennusalueelle pitää toteuttaa sekä yksi- että kaksikerroksisia rakennuksia. Merkintä A on alustava merkintä.

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

Kaavamuuosaluueeseen 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.

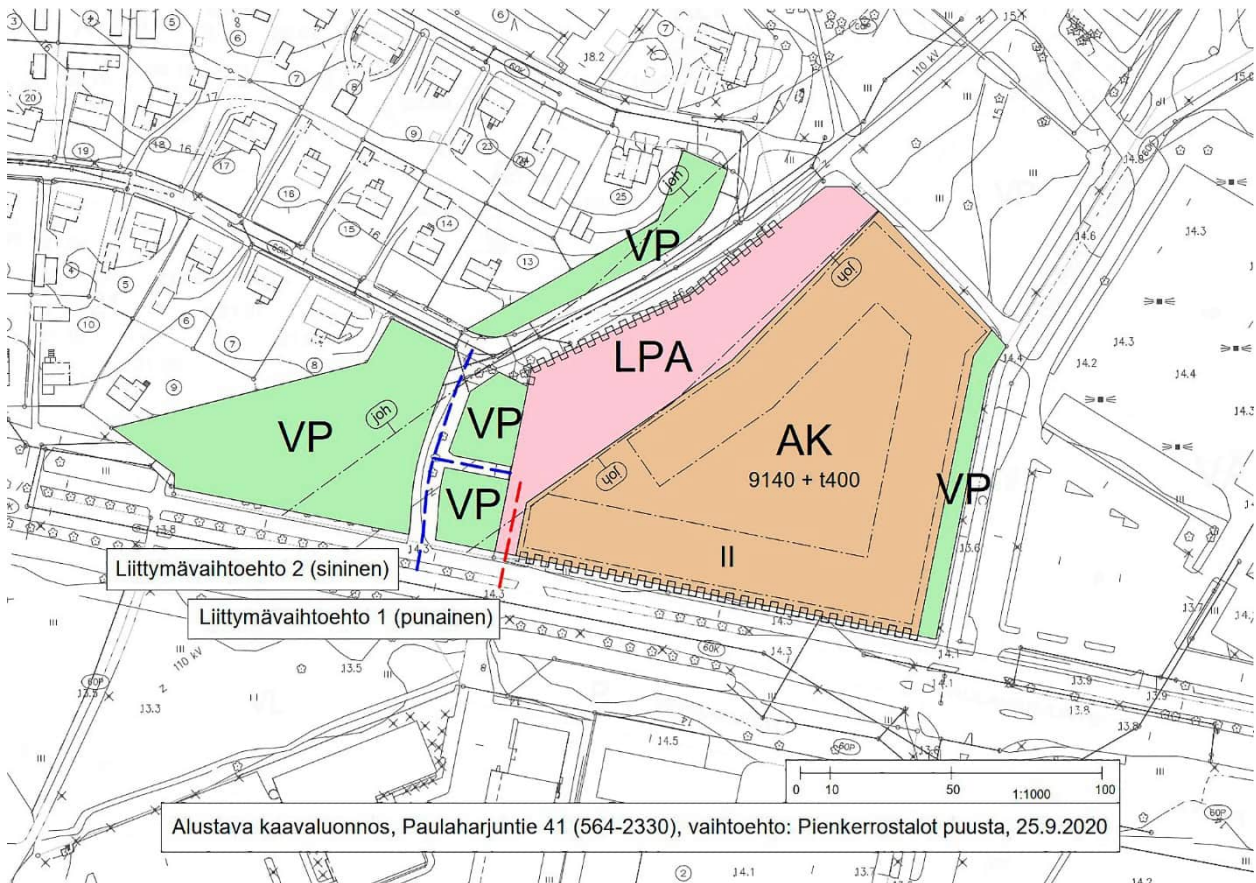
Vaihtoehtojen arvioidut asunto- ja asukasmäärät on esitetty taulukoissa. Laskentaperusteena on käytetty taulukoissa esitettyjä arvioituja keskimääräisiä asuntokohtaisia kerrosalaneliömetrimääriä ja henkilömääriä. Vaihtoehdon Monipuolinen kytkettyjen pientalojen osalta asuntokohtainen kerrosalaneliömetrimäärä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

Vaihtoehto Pienkerrostalot puusta

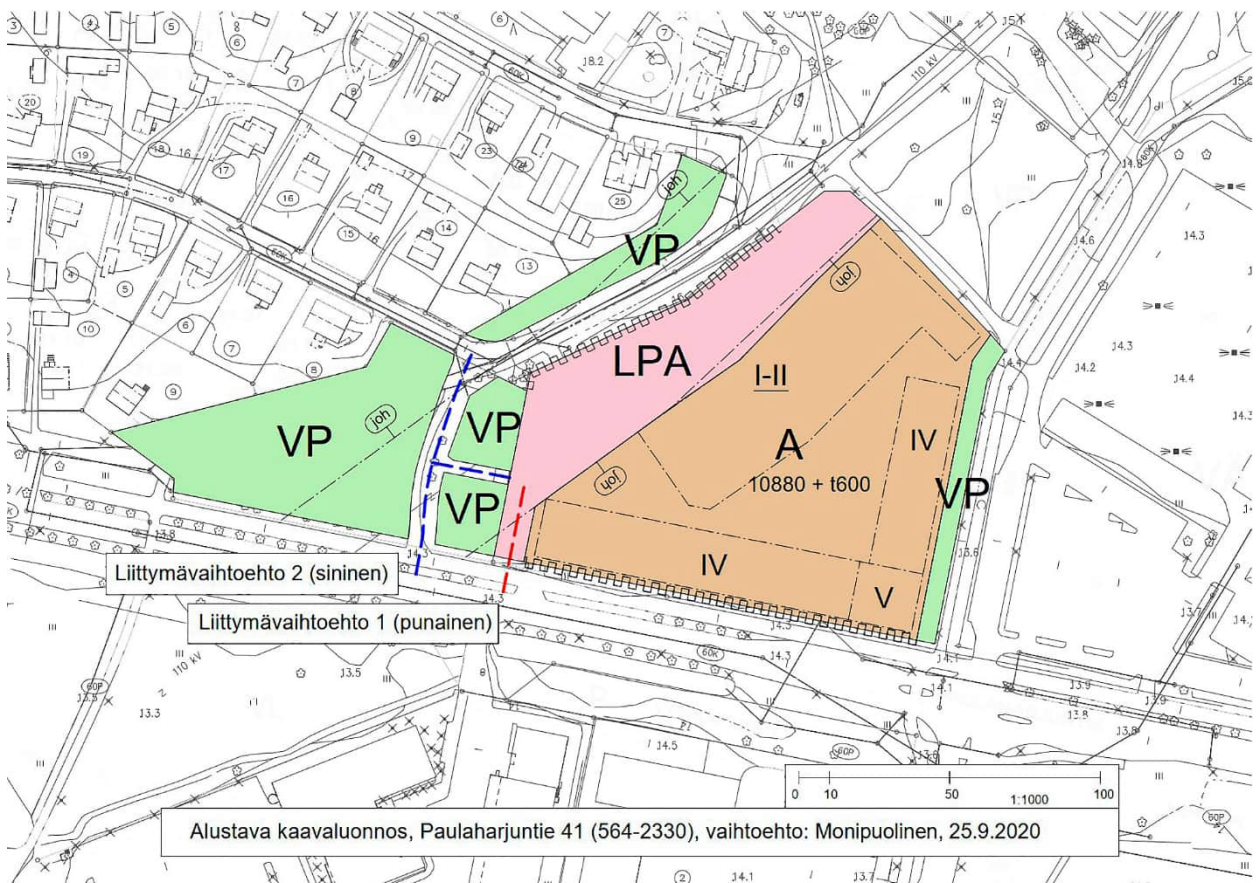
käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AK	121	75	1,5	181	
yhteensä	121			181	

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	



Alustava kaavaluonnos, vaihtoehto Pienkerrostalot puusta.



Alustava kaavaluonnos, vaihtoehto Monipuolinen.

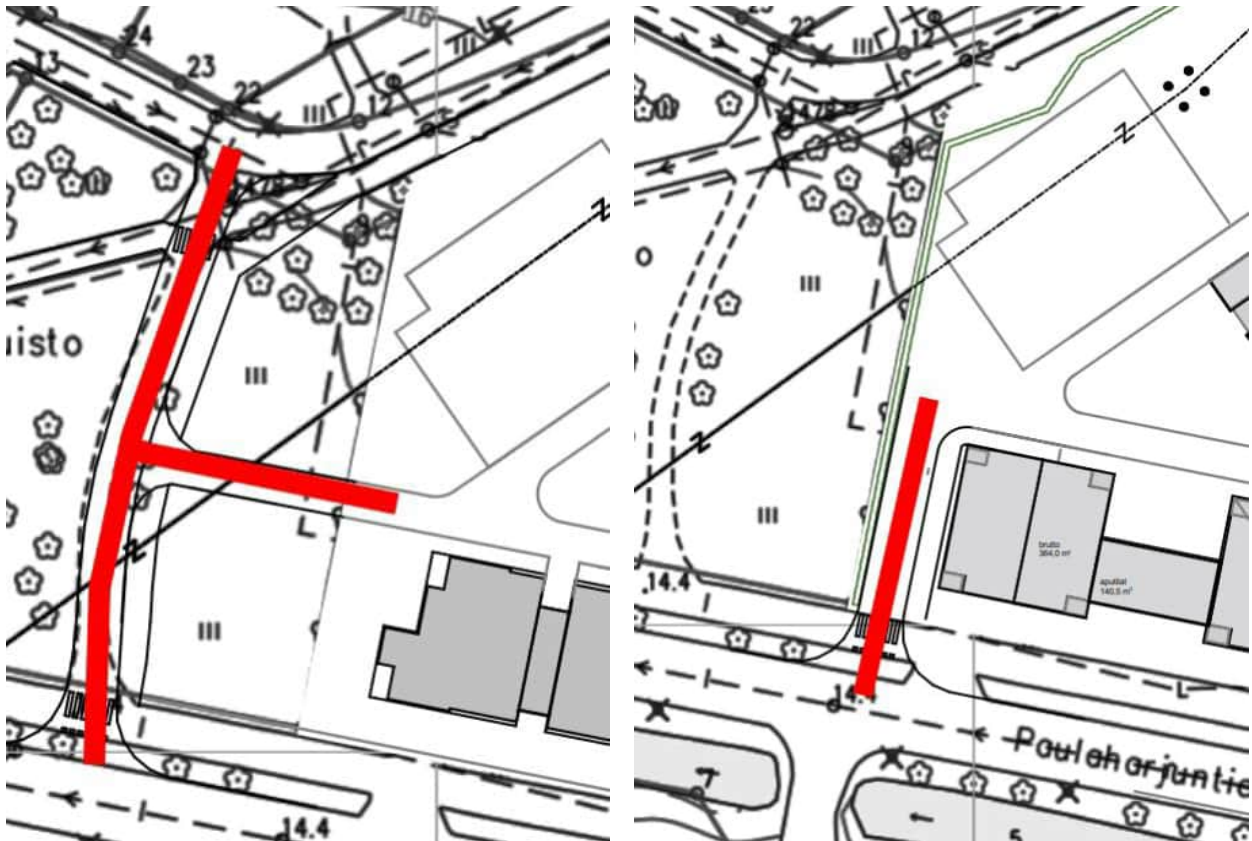
4.5.3 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tontinkäyttövaihtoehdoista Pienkerrostalot puusta ja Monipuolinen laadittiin 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 oli 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 liikennetuotoksessa 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 vaihtoehtoiset tavat tonttiliittymän sijoittelulle (kuvat alla).

Uusi maankäyttö ei lisää merkittävästi alueen liikennemääriä. Liikennemäärä tulee jakautumaan aiempaa tasaisemmin koko vuorokaudelle, joskin huipputunti ajoittunee 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 varmistuttava 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 Ansatie 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.

4.5.4 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtoja vertailtaessa olennaisia eroja löytyi mm. kaupunkikuvassa ja ympäristöön liittymisessä, asuin- ja kerrosalassa ja sen perusteella arvioidussa asuntojen ja asukkaiden määrissä, pysäköintiratkaisussa, jätehuollossa, hulevesien käsittelyssä, alueen identiteetissä, yhteisöllisyydessä ja yhteistiloissa, harrasteviljelyssä 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 pois-

tetaan 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.

4.5.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

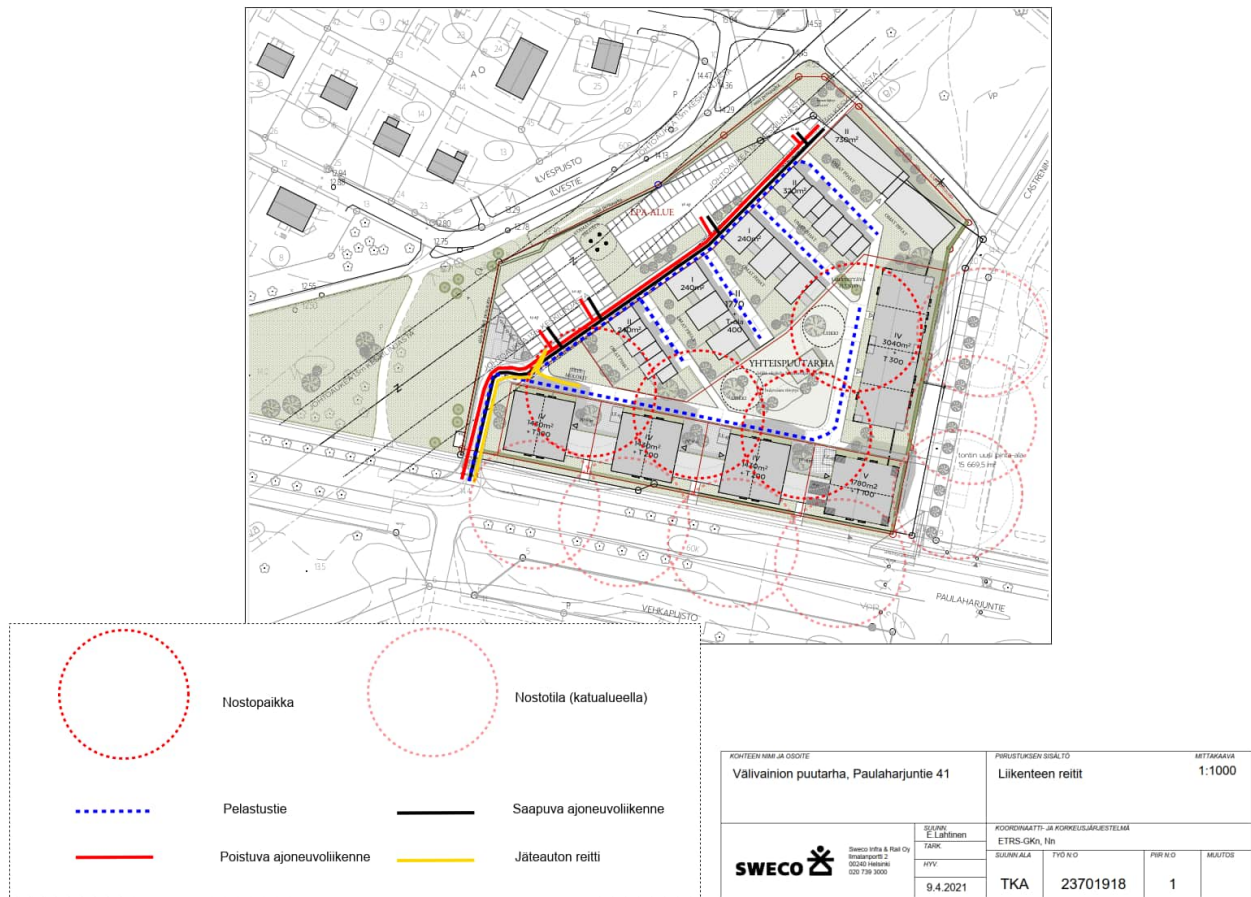
Tontinkäyttövaihtoehdot Pienkerrostalot puusta ja Monipuolinen asetettiin julkisesti nähtäville asemakaavan muutoksen valmisteluaineistona. Jatkosuunnittelun ja asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi valittiin vaihtoehto Monipuolinen. Luonnosvaihtoehdoissa esitetyistä liittymäratkaisuksista valittiin suora tonttiliittymä Paulaharjuntielle.

Kummankin tontinkäyttövaihtoehdon tonttitehokkuudet n. 0,6–0,7 ovat tyypillisiä tiiviille, yleiskaavassa AP-merkinnällä osoitettujen alueiden kortteille. Kestäviä liikkumismuotoja ja sijaintia kaupunkirakenteessa ajatellen hieman tehokkaampi rakentaminen puoltaa paikkaansa. Tontinkäyttövaihtoehdon Monipuolinen valintaa puolsi se, että ratkaisu oli toista vaihtoehtoa mielenkiintoisempi ja monipuolisempi. Omapihaiset asunnot voivat houkuttaa kortteliin myös perheitä. Kortteliin toivotaan monipuolista asuntojakaamaa, ja myös pistetaloihin isompia asuntoja syntyy luontevasti talojen nurkkiin. Etäisyyttä nelikerroksisista kerrostaloista lähimpiin omakotitaloihin on n. 70 m. Kerrostalot eivät siten varjosta olevaa ympäristöä.

Suoran tonttiliittymän valintaa puolsi se, että samalla paikalla on olemassa nykyinen tonttiliittymä, kaavaprosessi on helpompi eikä tontin länsipuolella oleva puisto pirstaloitu. Myös Paulaharjuntien eteläpuolen mahdollisten tulevien hankkeiden kannalta tämä liittymäratkaisu on neutraalimpi.

4.5.6 Liikenteen reitit 9.4.2021 (Sweco Infra & Rail Oy)

Kaavamuuotosalueen liikennesuunnitelmassa on esitetty pelastustiet, reitit saapuvalle ja poistuvalle ajoneuvoliikenteelle sekä jäteautolle. Lisäksi on esitetty nostopaikat sekä piha- että katualueella.



Liikenteen reitit, Sweco Infra & Rail Oy. Pohjalla tontinkäyttösunnitelma, Luo Arkkitehdit Oy.

4.5.7 Hulevesisuunnitelma 25.3.2021 (Sweco Ympäristö Oy)

Hulevesisuunnitelma on osa hulevesiselvitystä. Tiivistelmä löytyy kohdan 3.3 (Kaava-alueita koskevat selvitykset) alaotsikon 3.3.4 kohdalta.

4.5.8 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Ennakkolausunnot ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista

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

Ennakkolausunto, 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 mukaisesti 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.

Ennakkolausunnot ennen ehdotuksen nähtävillä oloa

Ennen kaavaehdotuksen nähtävillä oloa pyydettiin lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), koska Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Kemira Chemicals Oy:n ja Taminco Finland Oy:n Takalaanilan tehdasalue. Kaavamuuotosalue kuuluu Tamincon 1,5 km konsultointivyöhykkeeseen.

Ennakkolausunto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes):

Tukesilla ei ole lausuttavaa ym. kaavaehdotukseen. Selvitys Takalaanilan teollisuusalueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten (Gaia Consulting Oy, 25.6.2018) osoittaa, että teollisuusalueen tunnistetuilla suuronnettomuuskenaarioilla ei ole vaikutuksia suunniteltavalle alueelle.

Vastine:

Lausunto ei vaikuta kaavaehdotukseen.

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 liikenteellisestäkkin 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 asuinpientaloja, 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.

Kaavamuutosalueen 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 rakentamismallissa ylitä ympäröivien tonttien tehokkuuslukua.
4. Kerrostalot ja luhtitalot eivät täytä edellä kerrottuja kriteereitä ja huomioi alueen luonnetta. Lähtökohdaksi 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. Lähtökohdaksi 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. Tällainen 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 pylväsalalle. (kohta 5.)

Tontin rajoja joudutaan hieman tarkistamaan siten, että tonttiin liitetään osa Castrenin puistoa tontin koillisivulla. Vastaavasti tonttia pienennetään itä sivulta, Castrenin polun viereiseltä osalta. Tämä alue muuttuu puistoalueeksi. Lisäksi tonttia pienennetään tontin etelä sivulla 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 kaavamuutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), johon on mahdollista rakentaa asuinpienaloja, 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 henkilöautoliikenne on teillämme 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. Kevyenliikenteen väylä puuttuu kapeahkosta tiestämme kokonaan. Saukkotie on tällähetkellä ainoa 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 stressiä 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 ker-

taa 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:

Kaavamuuosalueen 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.

Palautteet valmisteluaineistosta

Valmisteluaineisto pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 23.10.–23.11.2020. Mielipiteitä esitettiin kuusi ja lausuntoja yksi. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat tässä alla.

Mielipide 1 (1 allekirjoittaja):

Mielestäni tulevat rakennukset tulee sopeutua luontevasti olemassa olevan pientaloalueen kanssa. Kannatan valmisteluaineiston ehdotusta pienkerrostalot puusta.

Kannatan myös tontin liittymistä katuverkkoon uuden tonttikadun kautta, jossa kulku Ilvestien ja Paulaharjuntien välillä mahdollistuisi. Tämä vähentäisi Saukkotien nykyistä autoliikenteen painetta.

Lisäksi haluan huomauttaa maisemoinnista, että Paulaharjuntien varrella oleva puusto koivui-neen ja pylväshaapoinen kuuluu olennaisesti alueen luonteeseen. Tämä puusto tulisi ehdottomasti säilyttää myös Paulaharjuntie 41 kohdalla.

Vastine:

Kumpikin valmisteluaineistossa esitellyistä vaihtoehdoista ottaa hyvin huomioon olemassa olevan pientaloalueen. Kaavaehdotukseen valitussa vaihtoehdossa pienkerrostalot on sijoitettu tontin etelä- ja itäreunoille, kun taas yksi- ja kaksikerroksiset kytketyt erillistalot sekä kaksikerroksinen rivi- tai luhtitalo on sijoitettu lähemmäs olemassa olevaa pientaloaluetta. Neli- ja viisikerroksiset pienkerrostalot muodostavat urbaanimpaa kaupunkikuvaa Paulaharjuntien ja Castrenin urheilukeskuksen suuntaan. Ehdotuksessa on rakennusten korkeuksilla ja massoittelulla otettu huomioon sekä olemassa oleva pientaloalue että suuremman mittakaavan kaupunkirakenne kaavamuutosalueen etelä- ja itäpuolella.

Uusi Ilvestien ja Paulaharjuntien yhdistävä tonttikatu on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Kaavamuutosalueen liikenne toteutetaan suoralla liittymällä Paulaharjuntielle. Näin ollen Ilvestien, Ansatie ja Saukkotien liikennetarkaisu säilyy nykyisellään.

Pylväshaapakujanne ja kaavamuutosalueen kaakkoiskulman koivualue sijaitsevat suunnittelualueella tontin sisällä. Suunnitellun rakentamiskäytön puitteissa niiden säilyttäminen ei ole mahdollista. Paulaharjuntie 41:n kohdalla ajoradan ja jalankulkuväylän välisellä nurmikaistaleella olevat koivut eivät ole kaavamuutosalueella. Näin ollen tämä kaavaratkaisu ei ota kantaa niiden säilymiseen.

Mielipide ei aiheuta muutoksia suunnitelmaan.

Mielipide 2 (18 allekirjoittajaa):

Paulaharjuntie 41 eli Välvainion entisen puutarhan kohdalla on käynnistetty asemakaavan muutosprosessi (kaavatunnus 564-2330, Diaarinumero OUKA/2385/2017). Me suunnittelualan välittömässä läheisyydessä asuvat omakotitaloasukkaat (= "RAJANAAPURIT") esitämme kannanoton huomioitavaksi asemakaavan muutoksen jatkovaiheissa. Olemme antaneet palautteemme myös hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheissa.

Kannanotot asemakaavaratkaisun vaihtoehtoihin

1. Kannanotto vaihtoehdolle "Monipuolinen"

Emme hyväksy naapureina esitettyä vaihtoehtoa "Monipuolinen", joka sisältää mahdollisuuden jopa neli- ja viisikerroksisiin taloihin.

- Kaava olisi yleiskaavan (AP) vastainen. Alue on varattu asuinpientaloille, jota suunnitellut kerrostalot eivät edusta.
- Kerrostalot muuttaisivat alueen pientalovaltaista identiteettiä, viihtyisyyttä ja kulttuurihistoriallista asemaa.
- Kerrostalot heikentäisivät "naapurien" asumisen rauhallisuutta monella tapaa ja estäisivät talvella jopa auringon näkymisen suunniteltujen kerrostalojen takaa.
- Kaavan tehokkuusluku ($e=0,73$) nousisi selvästi suuremmaksi, mitä se on ollut aiemmin kyseisellä tontilla ja mitä se on naapurustossa ($e=0,13-0,16$).
- Tämä kaava ei ole Oulun kaupunkistrategian 2026 mukainen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tulee tapahtua kerrostaloja rakentamalla lähtökohtaisesti keskustassa ja jo olemassa olevilla/uusilla kerrostaloalueilla – ei kuitenkaan pientalovaltaisilla alueilla. Tämä kaava ei myöskään edustaisi strategian luonto- ja kulttuuritavoitteita eikä tukisi ympäristöystävällistä liikkumista.

2. Kannanotto vaihtoehdolle "Pienkerrostalot puusta"

Pyydämme huomioimaan kaavoitusta jatkettaessa seuraavat seikat tässä vaihtoehdossa.

- Noudattaisiko pelkästään kaksikerroksisia pienkerrostaloja sisältävä kaava yleiskaavan (AP) henkeä ja tarkoitusta?
- Suunniteltu tehokkuusluku ($e=0,61$) ja rakennusten massoittelu on liian suuri. Mielestämme tehokkuus ei saa nousta tontin nykyisestä tehokkuusluvusta ($e=0,35$). Tällöin tontille voisi kaavoittaa noin 5200 kerroneliometriä esitetyn 9140 kerrosneliömetrin sijaan. Tällöinkin kaavan tehokkuus olisi selvästi korkeampi kuin naapurien asuintonttien kaavan tehokkuus.
- Tontilla tulisi olla enimmäkseen ympäröivän alueen ja yleiskaavan mukaisesti pientaloja.
- Tämä vaihtoehto tulisi muuttaa siten muotoon "Pientalot puusta". Tällöin kohteesta olisi mahdollista saada myös arkkitehtonisesti kunnianhimoisempi, johon Luo-Arkkitehdit pystyvät.

3. Kannanotto liittymävaihtoehtoihin

- Esitetystä valmisteluaineistossa on esitetty kaksi vaihtoehtoista liittymää suunnittelualueelle – entinen puutarhan olemassa oleva liittymä (vaihtoehto 1) sekä uusi liittymä suunnitellun uuden tonttikadun kautta (vaihtoehto 2).
- Vastustamme vaihtoehtoa 2, koska:
 - Se lisäisi läpikulkuliikennettä sekä Ilvestielle että Ansatiella huomattavasti, koska nykyisen Saukko-, Ilves- ja Ansatien muodostaman asuimiston suurempi painopiste on tuon alueen länsipuolella.
 - Emme näe mitään perustelua laajentaa hanketta koskemaan myös entisen puutarhatontin länsi- ja luoteispuolella olevilla puisto- ja katualueilla voimassaolevaa sisäasiainministeriön 14.10.1966 hyväksymää asemakaavaa.
 - Uusi tonttikatu pilaisi nykyisen Ilvespuiston ja aiheuttaisi yhden ylimääräisen risteyskohdan Pohjantien pohjoispuolelta kaupunkiin kulkevan kevyenliikenteen yhteyden kanssa. Risteys olisi myös vaarallinen, koska kevyenliikenteentie viettää voimakkaasti alaspäin risteuksen edessä ja pyörien vauhdit ovat risteyskohdassa suuret.
 - Uuden tonttikadun rakentaminen olisi kallis ja turha investointi kaupunkilaisille. Tämä katuhanke on jo kertaalleen hylätty kaupungin päätöselimissä v. 2005.
- Tiesyhteys on helposti toteutettavissa ilman ylimääräisiä kustannuksia hyödyntäen entisen puutarhan liittymää (vaihtoehto 1). Toinen vaihtoehto on hyödyntää nykyistä liittymää Castrenin urheilukeskukseen ja rakentaa sieltä käsin liittymä suunnitellulle alueelle.
- Liikenneselvityksen mukaan "Suunnittelun kohteena olevan tontin kannalta yhteys Ilvestielle ei kuitenkaan ole merkittävä, joten tonttikatu voidaan toteuttaa myös ilman yhteyttä Ilvestielle....Tonttiliittymän sijainnilla ei ole merkittävää vaikutusta Paulaharjuntien liikenteen sujuvuuteen."

4. Muut huomioitavat asiat ja yhteenveto

Esitetty hanke on monessa mielessä ongelmallinen:

- rajanaapureiden yksimielinen vastustus
- yleiskaavan tosiasiallinen tai hengen vastaisuus

- ei ole Oulun kaupunkistrategian mukainen
- liikenteellisesti ongelmallinen ja lähipalvelut puuttuvat
- maaperän haasteet
- voimalinjan aiheuttama mahdollinen haitta terveydelle
- tuhotaan luontoarvoja ja merkittävää puustoa
- saattaa hankaloittaa Castrenin urheilukeskuksen mahdollisia kehittämisajatuksia
- onko hankkeen synnyttäminen ja vuokratontin siirto Rakennusliike Lehdolle ollut avointa ja kaupunkilaisten edunmukaista?

Molemmissa vaihtoehdoissa on ylikorostunut rakennusoikeuden maksimointi Maankäytön ja rakennuslain (MRL:n) inhimillisyyss- ja viihtyisyyspäämäärän kustannuksella.

Maankäytön ja rakennuslain keskeisimpiä tavoitteita ovat:

- Järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että ne luovat edellytykset hyvälle elinympäristölle.
- Edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.
- Turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus ja avoin tiedottaminen, MRL 1 §
- Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. MRL 4 §
- Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet 5 §
 - 1) Turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luominen.
 - 2) Yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuus.
 - 3) Rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen.
 - 4) Luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilyminen.
 - 5) Ympäristönsuojelu ja ympäristöhaittojen ehkäiseminen.
 - 6) Luonnonvarojen säästeliäs käyttö.
 - 7) Yhdyskuntien toimivuus ja hyvä rakentaminen.
 - 8) Yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus.
 - 9) Elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja toimivan kilpailun kehittyminen; (6.3.2015/204)
 - 10) Palvelujen saatavuus; sekä
 - 11) Liikenteen tarkoituksenmukainen järjestäminen sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytykset.

Näiden pohjalta vaadimme, että kaavaa tulisi kehittää seuraavat tekijät huomioiden:

- Kaupunki ja konsultti tutkivat ja esittävät vaihtoehdon tontin käytöstä noin 5200 m² rakennusoikeudella.

- Tontin asemakaavaan määritellään ympäristöä peilaava kunnianhimoinen viherkerroin elinympäristön laadun varmistamiseksi, <https://ilmastotyokalut.fi/vihrea-infrastruktuuri/viherkerroinmenetelma/>
- Luonnosten arkkitehtoonisten ja viihtyisyysarvojen arvioimiseksi tehdään kaavaluonnosten varjoanalyysit.
- Kaavassa määrätään asunnoiksi esim. 60-70% maantasokerroksen kerrostasoalasta (määräyksellä on tarkoitus estää maanpäällisten kellarikerrosten suunnittelu).
- Meluselvityksessä otetaan kantaa myös urheilukeskuksen ottelu- ja kilpailutoiminnan melun vaikutuksiin.

Liitämme tämän lausunnon liitteeksi vielä osallistumis- ja arviointimenettelyyn toimitetun lausuntonne pääkohdat, koska lausunrossamme olemme ottaneet yleisesti kantaa koko hankkeeseen ja nämä kannanotot pätevät myös tässä valmisteluvaiheessa. Katsomme, että kommenttejamme ei ole aidosti ja asiallisesti huomioitu valmisteluvaiheen suunnittelussa.

OAS-vaiheen kannanottomme 2.7.2020:

- A. Välivainio ja osana sitä sijaitseva Ilvestien, Saukkotien ja Ansatieen muodostama alue on kulttuurihistoriallinen pientalo-alue. Muutosalueen lähellä sijaitsee perinteisiä rintamiestaloja, pieni puistoalue ja Castrenin urheilukeskus. Edellytämme, että alueen luonne huomioidaan entisen puutarhan aluetta suunniteltaessa.
- B. Esitämme, että kaupunki harkitsee tälle omistamalleen tontille esimerkiksi Castrenin urheilukeskuksen laajentamista, puistoalueen laajentamista ja/tai alueen luonteeseen sopivaa omakotitaloasutusta.
- C. Alue on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Yleiskaavan vastaisesti ei saa kaavoittaa! Muutenkin on lähdettävä siitä, että tontin tehokkuusluku ei rakentamisvaihtoehdossa ylitä ympäröivien tonttien tehokkuuslukua.
- D. 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.
- E. 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.
- F. Muutosalueeksi on merkitty myös Ilvespuisto. 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. Tällainen tiehanke oli vireillä vuonna 2005, mutta silloin yhdyskuntalautakunta teki asukkaita kuultuaan kaavoituksen osalta keskeyttämispäätöksen. Tämän jälkeen Castrenin urheilukentän takaosaan jo nykyisen palloiluhallin pihaan tehtiin uusi tieyhteys urheilukeskuksen vierestä. Kaupunki säästi samalla huomattavan rahamäärän emmekä halua sitä veronmaksajina nytkään tähän turhaan käyttää.

- G. Edellytämme, että muutosluetta kaavoitetaan jo suunnitellaan selloisella periaatteella, joka ei loukkaa nykyisten lähiasukkaiden oikeusturvaa, ei aiheuta heikennyksiä viihtyisyyteen ja rauhallisuuteen eikä toisaalta myöskään heikennä kiinteistöjemme arvoa.
- H. 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.

Toivomme, että tässä valmisteluvaiheessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa esittämämme kannanotot otetaan mahdollisimman hyvin ja aidosti huomioon kaavoituksessa. Näin teemme Oulusta edelleen hyvän ja lähidemokratian huomioonottavan paikan asua. Kehitämme mielellämme meidän ylinympäristöämme myös tulevien naapureidemme iloksi.

"Ahneus ei saa nousta viihtyisyyden ja oikeudenmukaisuuden yläpuolelle!"

Vastine:

Kohta 1.

Uuden Oulun yleiskaavassa kaavamuuosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), johon on mahdollista rakentaa asuinpientaloja, kuten erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Tämä yleiskaavamerkintä siis mahdollistaa myös pienkerrostalojen kaavoittamisen asemakaavatasolla. Koska em. yleiskaavamerkinnässä ei kuitenkaan oteta kantaa pienkerrostalon määritelmään, niin asemakaavaa laadittaessa voidaan tapauskohtaisesti tulkita, mitä merkintä kussakin tilanteessa tarkoittaa. Tässä tapauksessa kaavamuuosalueen etelä- ja itäreunan neli- ja viisikerroksiset kerrostalot ovat hyvin perusteltavissa.

Kaavamuuosalueen ympäristössä on pientaloja ainoastaan länsi- ja luoteispuolella. Muissa ilmansuunnissa on liike- ja toimistorakennuksia, laajoja urheilualueita katsomoineen ja pysäköinti-alueineen sekä puistoalueen takana oleva jalkapallohalli. Myös nämä ilmansuunnat pitää ottaa tarkastelussa huomioon, ei ainoastaan olemassa olevaa pientaloaluetta. Kaavamuuosalueen etelä- ja itäsuunta vaativat kaupunkikuvalliseksi vastaparikseen selkeää, tarpeeksi korkeilla rakennusmassoilla muodostettua reuna-aluetta. Tässä tilanteessa ehdotetut nelikerroksiset pienkerrostalot ovat erittäin hyvin perusteltuja. Viisikerroksinen pienkerrostalo, joka sijoittuu kauimaksi olemassa olevasta pientaloalueesta, on perusteltu maamerkinä, joka luo alueelle identiteettiä. Kaavamuuosalueen kohdalla on kyse vaihettumisalueesta olemassa olevan pientaloalueen ja liike- ja toimitilarakennusten alueen sekä Castrenin urheilun alueen välillä. Tällaisen alueen kaupunkikuvallisessa tarkastelussa ei voida ottaa huomioon pelkästään yhtä ilmansuuntaa. Li-

säksi on otettava huomioon voimalinja, joka suoja-alueineen (johtoalue) luo joka tapauksessa katkoksen ja estevaikutuksen olemassa olevan pientaloalueen ja sen itä- ja kaakkoispuolella olevan alueen välille.

Ehdotuksen pienkerrostalot eivät muuta alueen pientalovaltaista identiteettiä, koska sellainen löytyy vain yhdestä ilmansuunnasta. Ehdotettu ratkaisu ei myöskään heikennä alueen viihtyisyyttä vaan päinvastoin parantaa nykytilannetta huomattavasti. Ilvestien, Ansatien ja Saukkotien pientaloalueen kulttuurihistoriallinen asema ja identiteetti ei heikkene vaan pikemminkin vahvistuu, kun lähialueelle rakentuu uusi, laadukas asuinkortteli, joka edustaa uutta ajallista kaupunkikuvallista kerrostumaa. Lisäksi kaavaehdotuksessa on otettu huomioon se, että lähimmäksi olemassa olevaa pientaloaluetta on sijoitettu yksi- ja kaksikerroksisia kytkettyjä pientaloja, ja korkeimmat rakennukset ovat kauimpana. Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -selvityksen mukaan lähialueella sijaitsee myös arvokas matalien puurakenteisten omakotitalojen alue, mutta se sijaitsee noin 300 metrin päässä, luoteeseen kaavamuutosalueesta, Ansatien kolmikerroksisten kerrostalojen takana. Em. arvokkaaksi luokiteltuun alueeseen kaavamuutosalueen rakentamisella ei näin ollen ole mitään vaikutusta.

Ei voida suoraan tehdä sellaista johtopäätöstä, että kerrostalot (tässä tapauksessa pienkerrostalot) oletusarvoisesti heikentäisivät olemassa olevan alueen asukkaiden asumisen rauhallisuutta. Alueen rauhallisuuteen vaikuttavat monet muutkin tekijät kuin pelkkä rakennustyyppi. Myös pientaloalueella voi olla rauhatonta, ja aivan muista syistä. Melun osalta suunnitellun rakentamisen voidaan ajatella vähentävän Castrenin urheilualueelta ja Paulaharjuntieltä kantautuvaa melua olemassa olevan pientaloalueen suuntaan. Näin ollen melutasoja ei ole tarpeen tutkia enää sen tarkemmin kuin mitä laaditussa meluselvityksessä on tehty. Myöskään tarkempia varjostustutkimuksia ei ole tarpeen tehdä, koska lyhin etäisyys kaavamuutosalueella olevan pienkerrostalon ja olemassa olevan pientalon välillä tulee olemaan noin 70 metriä. Kun asuinkerrostalon kerroskorkeus on 3 metriä, niin nelikerroksisen talon korkeus maasta räystääseen on noin 15 metriä. Tällaisilla etäisyyksillä talojen varjostusvaikutus on hyvin pieni tai olematon, varsinkin, kun pisimmät etäisyydet ovat noin 140 metriä (viisikerroksiseen taloon). Lähinnä talvella auringon nousun jälkeen voi olla tilanne, että aurinko ei heti ole näkyvässä nousun jälkeen, mutta suurempaa varjostusvaikutusta olemassa olevalle pientaloalueelle ei pitäisi olla.

Kaavaehdotuksen korttelitehokkuus $e=0,73$ on laskettu siten, että korttelin pinta-alaan kuuluu sekä asuinrakentamiseen tarkoitettut tontit että kaikkien tonttien yhteinen pysäköintialue. Kyseisen korttelitehokkuus on luonnollisesti suurempi kuin mitä se on aiemmin ollut tällä tontilla puutarhatoiminnan aikana. Onhan tässä kysymyksessä kuitenkin aivan erilainen rakentaminen aikaisempaan verrattuna. Kaavamuutosalueen tehokkuuslukua ei voida myöskään verrata olemassa olevan pientaloalueen tehokkuuksiin, jotka ovat noin $e=0,13-0,16$, koska nämä ovat aivan erityyppisiä korttelialueita. Kaavamuutosalueen tehokkuuslukua $e=0,73$ pitääkin tarkastella sen mukaan, minkälaisia tehokkuuksia yleensä on käytetty tämän tyyppisissä kortteleissa. Esimerkkinä voidaan pitää Ansatien kolmikerroksisten talojen korttelia, jonka tehokkuus on $e=0,54$ kaikkien kuuden talon ja niiden tonttien osalta. Mikäli tarkastellaan ainoastaan neljää Ansatien itäosan yhteen rakennettua kerrostaloa ja niiden tonttien yhteenlaskettua pinta-ala, niin niiden tehokkuudeksi tulee $e=0,59$. Vielä kun otetaan huomioon, että kaavaehdotuksessa massoittelu ja mitoittaminen ympäristöön on huomattavasti pienimittakaavaisempaa kuin Ansatien lamellikerrostaloissa, voidaan todeta kaavamuutosalueen tehokkuuden olevan hyvin linjassa yleisesti tällaisissa kohteissa käytettyihin tehokkuuksiin.

Oulun kaupunkistrategiassa 2026 ei eritellä tarkemmin, missä päin kaupunkia ja minkä tyyppisellä rakentamisella kaupunkirakenteen tiivistämistä on tarkoitus tehdä. Strategiassa todetaan

yksinkertaisesti, että tiivistämme kaupunkirakennetta. Tämä koskee koko kaupunkia riippumatta siitä, ollaanko keskustassa, olevilla/uusilla kerrostaloalueilla tai pientalovaltaisilla alueilla. Strategian luontotavoitteita on vaikea sovittaa kaavamuutosalueeseen, joka on pääosin jo rakennettua aluetta. Kulttuurin osalta voidaan todeta, että kaavamuutosalueen rakentaminen luo uusia asumismahdollisuuksia ruumiinkulttuurin eli liikunnan harrastajille lähellä Castrenin urheilualuetta. Ympäristöystävällinen liikkuminen toteutuu kaavamuutosalueen hyvällä sijainnilla kävely- ja pyöräreittien varrella. Linja-autopysäkit Välivainiollakaan eivät ole liian kaukana. 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.

Kohta 2.

Kaavaehdotus on päätetty toteuttaa vaihtoehdon "Monipuolinen" pohjalta. Täten vaihtoehdon "Pienkerrostalot puusta" käsittely tässä vastineessa ei ole tarpeen.

Kohta 3.

Uusi Ilvestien ja Paulaharjuntien yhdistävä tonttikatu on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Kaavamuutosalueen liikenne toteutetaan suoralla liittymällä Paulaharjuntielle. Näin ollen Ilvestien, Ansatie ja Saukkotien liikenneratkaistu säilyy nykyisellään.

Kohta 4.

Yleiskaavan ja kaupunkistrategian osalta asiaa on käsitelty edellä, vastineen kohdassa 1.

Liikenteellisesti hanke ei ole mitenkään erityisen ongelmallinen, varsinkin kun liittymävaihtoehdoksi valittiin suora liittymä Paulaharjuntielle. Lähipalveluiden osalta kaavamuutosalue tukeutuu samoihin palveluihin kuin muukin Välivainio. Karttaa katsomalla voi todeta, että kysymyksessä on kuitenkin pinta-alaltaan varsin pieni osa Välivainiota, vaikkakin sen sijainti on kaupunginosan itäisimmässä reunassa.

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty rakennuspaikan rakennettavuus ja todettu rakennuspaikan soveltuvan rakentamiseen. Täten maaperässä ei ole ylipääsemättömiä haasteita.

Voimalinjan osalta kaavamuutoksessa otetaan huomioon Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n määrittelemät voimalinjan suojaetäisyydet sekä Säteilyturvakeskuksen (STUK) antama ennakkolausunto, joka löytyy tämän selostuksen kappaleen 4.5.8 (Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen) alusta. STUK:in lausunnon mukaan olisi hyvä välttää korkeiden kerrostalojen rakentamista 20 m lähemmäksi voimajohdon keskilinjaa. Velvoittavaa estettä lähemmäksi rakentamiselle ei STUK:in mukaan kuitenkaan ole. Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n vaatimus rakennuskieltoalueesta, joka ulottuu 23 metriä voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle, on otettu huomioon kaavakartassa. Täten STUK:in suositus tulee automaattisesti huomioon otetuksi.

Kaavoitusta varten tehdyssä maisemaselvityksessä on inventoitu mm. merkittävät, säilyttämisen arvoiset puut ja puukujanteet. Kaikkea puustoa ei rakentamisen järkevän sijoittelun takia kuitenkaan voida säästää. 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. Maisemaselvityksessä todetaan, että alueella ei ole havaintoja uhanalaisista tai suojeltavista lajeista. Selvitysalue on vahvasti kulttuurivaikutteista, ainoastaan mäntymetsiköistä on löydettävissä kuivan metsäkankaan kasvil-

lisuustyypille ominaista lajistoa. Tontin pinta-alasta suuri osa oli rakennettua, tontilla oli laaja-pinta-alaisia kasvihuoneita ja muita rakennuksia. Ei voida siis puhua kovin merkittävien luontoarvojen häviämisestä suunnitellun rakentamisen yhteydessä. Lisäksi viitesuunnitelmassa on esitetty mahdollisimman paljon viheralueita ja kasvillisuutta kortteliin suunnitelman sallimissa rajoissa.

Castrenin urheilukeskus sijaitsee yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalveluille varatulla alueella (VU). Kaavamuuotosalue sen sijaan on yleiskaavassa merkitty AP-merkinnällä. Castrenin urheilukeskuksen mahdolliset kehittämissijatukset eivät voi hankaloitua, jos lähialuetta kaavoitetaan ja kehitetään yleiskaavan mukaisesti. Castrenin urheilukeskuksen ei myöskään voida ajatella laajenevan AP-merkitylle alueelle eli yleiskaavan vastaisesti.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain keskeisimmistä tavoitteista ei ole epäselvyyttä. Näitä kaikkia mielihiteessä lainattuja lain kohtia (MRL 1, 4 ja 5 §) kaavahankkeessa on pyritty huomioimaan mahdollisuuksien mukaan. Mielipiteessä esitetystä alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden listasta (5 §) on kuitenkin jäänyt pois laissa mainittu kaupungin strategian kannalta erittäin oleellinen kohta 2 a), jonka mukaan tavoitteena on edistää riittävän asuntotuotannon edellytyksiä.

Vaatus rakennusoikeuden puolittamisesta ei ole realistinen. Täydennysrakentaminen olevan kaupunkirakenteen sisällä ja riittävän asuntotuotannon edellytysten edistäminen on kaupungin tavoitteiden mukaista. Erilaisten asuntotyyppien rakentaminen olevalle alueelle tarjoaa myös nykyisille asukkaille tarvittaessa mahdollisuuden muuttaa alueen sisällä esimerkiksi pientalosta luopumisen tullessa ajankohtaiseksi.

Kaavamuuoksen viitesuunnitelmien mukainen ehdotus tuottaa kortteliin monipuolisia asuntoja erilaisiin tarpeisiin. Esitetty rakentamisen määrä on sovitettu tonttia ympäröiviin erilaisiin miljööttyyppeihin. Ei ole järkevää vähentää rakentamisen määrää olevaa infrastruktuuria hyödyntävillä tonteilla silloin kun suurempikin rakennusoikeus muodostaa laadukasta ympäristöä kaikki näkökohdat huomioiden. Tällöinhän puuttumaan jäävät asunnot täytyisi suunnitella toisaalle, mahdollisesti alueelle, jolla olevaa hyödynnettävää infrastruktuuria ei ole.

Oulun kaupungilla on viherkerrointyökalu kehitysvaiheessa. Tässä kaavassa ei ole vielä tarkoituksenmukaista ottaa käyttöön keskeneräistä työkalua.

Varjoanalyysi ei ole tarpeen. Laajempi selitys löytyy tämän saman vastineen kohdasta 1.

Kaupunkikuvallinen huoli maanpäällisistä kellarikerroksista on ymmärrettävä. Maanpäällisiä kellarikerroksia on syntynyt erityisesti aikana, jolloin nämä tilat sai rakentaa asemakaavassa määrätyn rakennusoikeuden lisäksi. Nykyisin Oulussa yleisesti käytetyillä kaavamääräyksillä myös maanpäälliset aputilat lasketaan (väestönsuojaa ja teknistä tilaa lukuun ottamatta) osaksi rakennusoikeudellista kerrosalaa. Toisin sanoen ne vähentävät myytävien neliöiden määrää. Näin ollen rakennusliikkeen tavoite on yleensä toteuttaa maantasokerrokseenkin mahdollisimman paljon asuntoja kellarin sijaan. Maanpäällisten kellarikerrosten toteuttamisen estävä määräys lisätään kuitenkin selkeyden vuoksi kaavamääräyksiin.

Uusi maankäyttö ei lisää melua viereisellä asuinalueella, vaan päinvastoin rakennusmassa heikentää melua. Castrenin urheilukentältä. Näin ollen melutasoja ei ole tarpeen tutkia tarkemmin. Kaavamuutoksen sallimat rakennusmassat luovat näköesteen Castrenin urheilukentälle ja heikentävät melutasoa eli lisäävät pientaloalueen viihtyisyyttä.

OAS-vaiheessa annettuun mielipiteeseen laadittu vastine ei sinällään vaadi korjaamista vaan se pätee edelleen. Seuraavia tarkennuksia voidaan kuitenkin tehdä, koska tähän valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana annettuun mielipiteeseen on kopioitu OAS-vaiheen mielipide sellaisenaan.

Kohdat A–E: Näihin kohtiin löytyy OAS-vaiheen vastinetta laajempaa selitystä edellä kirjoitetusta tekstistä

Kohdat F ja H: Valittu liikennesuoritus (suora liittymä Paulaharjuntielle) jättää Ilvespuiston tämän kaavahankkeen osalta nykytilaan. Samoin Saukkotien, Ilvestien ja Ansatien muodostama kokonaisuus pysyy erillisenä kaavamuutosalueesta samasta syystä.

Mielipiteen perusteella maanpäällisten kellarikerrosten toteuttamisen estävä määräys lisätään kaavamääräyksiin. Mielipide ei aiheuta muita muutoksia suunnitelmaan.

Mielipide 3 (10 allekirjoittajaa):

Kannatamme 564-2330 Asemakaava muutos 25.9.2020, Paulaharjuntie 41 sivulla 21/35 vasemmalla olevan kuvan suunnitelmaa: "tontin liittyminen katuverkkoon uuden tonttikadun kautta. Sweco Ympäristö Oy." Tie jatkuisi suoraan Ansatieltä Ilvestietä pitkin Paulaharjuntielle.

Perustelut: liittymä jakaisi tasaisemmin raskasta liikennekuormitusta pois Saukkotieltä. Turvallisuusnäkökulmat tulisivat samalla kuntoon, sillä jos Ansatiellä sattuisi hätätilanne, esim. tulipalo, niin hälytysajoneuvot pääsisivät kohteeseen myös toisen liittymän kautta.

Muutos toisi positiivisen ratkaisun vuosikymmeniä vaikuttaneisiin ongelmiin vilkkaan ajoneuvo-liikenteen kanssa kuormittuneille Saukkotien asukkaille. Kuormitus on vuosien mittaan vain kasvanut. Saukkotien kautta kulkee päivittäin huomattava määrä raskaita ajoneuvoja henkilöautoliikenteen lisäksi. Kapealla Saukkotiellä ei myöskään ole turvallista kevyenliikenteenväylää. Saukkotien omakotitalot ovat lähellä katua, sen vuoksi raskas liikenne tuntuu myös omakotitalojen sisällä. Saukkotien ja Ilvestien risteyksessä oleva hidastekoroke tuo lisäksi päivittäiset haasteensa, sillä raskas liikenne ei hidasta vauhtiaan sen kohdalla ja se on tietysti iso ongelma talon perustuksien kannalta.

Kannatamme tonttikatua sen käytännöllisyyden vuoksi. Tonttikatu on mahdollista toteuttaa suhteellisen pienellä muutoksella ja ymmärtääksemme myös edullisesti. Näkyvyys tulevasta tonttikatuliittymästä Paulaharjuntielle ja sen kevyenliikenteen väylään on huomattavasti laajempi ja sitä kautta turvallisempi kulkea kuin Saukkotieltä.

Uudella tonttikadulla olisi kerrannaisvaikutukset alueen asukkaiden asumisviihtyvyyteen ja liikenneturvallisuuteen.

Muuta tärkeää huomioitavaa:

Tulevan kerrostaloalueen työmaaliikenne on ohjattava kokonaisuudessaan kulkemaan suoraan tulevalle rakennustyömaalle ja suoraan sieltä pois. Raskasta ajoneuvoliikennettä ei kestä tulla yhtään enempää Saukkotielle, Ansatielle eikä Ilvestielle, kiitos!

Vastine:

Uusi Ilvestien ja Paulaharjuntien yhdistävä tonttikatu on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Kaavamuutosalueen liikenne toteutetaan suoralla liittymällä Paulaharjuntielle. Näin ollen Ilvestien, Ansatie ja Saukkotien liikenneratkaistu säilyy nykyisellään.

Kaavamuutosalueen tuleva työmaaliikenne hoidetaan Paulaharjuntien liittymän kautta. Kaavamuutoksen hakijan alustavat toteutus suunnitelmat on laadittu siten, että minkäänlaiselle työmaaliikenteelle ei ole tarvetta Ilvestien puolelta, eikä sinne ole suunniteltu mitään väliaikaista rakennusaikaista liittymää.

Mielipide ei aiheuta muutoksia suunnitelmaan.

Mielipide 4 (2 allekirjoittajaa):

Suunnitelma Välvainion puutarhan alueen uudesta käytöstä vaikuttaa meihin alueen lähinaapurisiin etenkin kulkuväylien osalta. Tavoitteemme on, että alueen liikenne- ja katusuunnitelma vähentäisi alueemme läpiajoa.

Ilvestietä käytetään varsin yleisesti etenkin Ansatielle mentäessä. Ilvestien puoliväliin, kotimme ja naapurimme portin väliin tehtiin parikymmentä vuotta sitten kokeiluluontoinen shikaanimainen ajohidaste. Tavoite ei täytynyt, koska hidaste ei hidasta, vaan vaikeuttaa ainakin neljän talon pihaan kulkua.

Toivomme että suunnitelma-alueella oleva Ilvestien kavennus poistetaan. Läpikulkuliikenne vähenee ja ohjataan vaihtoehtoisille reiteille. Ajattelemme asiaa tietysti omasta vammaisten, jo aikuisten lastemme hoivan näkökulmasta. Inva-autolla on ahdas kääntyä ylämäessä olevalle pihallemme, kun pyörätuolimatrustaja pitää saada turvallisesti pihaan.

Puutarhan alueen esillä olleet suunnitelmat jalostavat aluetta. Emme vastusta rakentamista ja alueen kehittämistä. Toivomme myötätuulta hankkeelle ja uutta kukoistusta rauhaisalle Välvainion Korkeakankaan kantille.

Vastine:

Uusi Ilvestien ja Paulaharjuntien yhdistävä tonttikatu on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Kaavamuutosalueen liikenne toteutetaan suoralla liittymällä Paulaharjuntielle. Näin ollen Ilvestien, Ansatie ja Saukkotien liikenneratkaistu säilyy nykyisellään.

Mainitun shikaanimaisen ajohidasteen poistamisesta voi tehdä ehdotuksen kaupungin palautekanavan kautta tai tekemällä kuntalaisaloitteen. Tässä tapauksessa palautekanava on suositeltavampi vaihtoehto, koska kuntalaisaloite on menettelyltään raskaampi ja hitaampi. Vastausta voi joutua odottamaan useita kuukausia ja joskus pitempäänkin. Palautteeseen voi saada vastauksen jopa samana päivänä.

Mielipide ei aiheuta muutoksia suunnitelmaan.

Mielipide 5 (2 allekirjoittajaa):

Olemme tutustuneet Paulaharjuntie 41:stä koskevaan asemakaavan valmisteluaineistoon. Palautteenamme esitämme seuraavan kannanoton aiemmin esittämiemme mielipiteiden lisäksi. [tässä viitataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettuun mielipiteeseen nro 4]

Liittymävaihtoehdoista:

Valmisteluaineistossa esitetään kaksi liittymävaihtoehtoa. Kantamme on, että sivulla 21 kuvassa vasemmalla esitetty vaihtoehto eli Paulaharjuntieltä Ilvestien päähän yhdistetty uusi tonttikatu

on parempi vaihtoehto. Perusteluna on, että uusi tonttikatu tarjoaa Ansatien ja Ilvestien itäpäähän asukkaille suoran reitin Paulaharjuntielle ja samalla vähentää Ansatien liikennettä Ilvestien ja Saukkotien kautta Paulaharjuntielle. Lisäksi uusi tonttikatu parantaa Ilvestien ja Saukkotien varressa asuvien asumisviihtyvyyttä hiljenevän liikenteen myötä. Alueen asukkaat ovat jo vuosia toivoneet tämäntyyppistä tiejärjestelyä ja nyt se näyttää olevan edullisesti ja toiminnallisesti järkevästi tehtävissä.

Vastine:

Uusi Ilvestien ja Paulaharjuntien yhdistävä tonttikatu on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Kaavamuutosalueen liikenne toteutetaan suoralla liittymällä Paulaharjuntielle. Näin ollen Ilvestien, Ansatien ja Saukkotien liikenneratkaistu säilyy nykyisellään.

Mielipide ei aiheuta muutoksia suunnitelmaan.

Mielipide 6 (1 allekirjoittaja, saapunut myöhässä):

Koska tavoitteena on kehittää kortteliä 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 liikenteellisestäkkin 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 kaavamuutosalue 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, joka on myönnetty, tullut lainvoimaiseksi 29.12.2020 ja jonka voimassaolo päättyy 1.1.2020. Rakennusliikkeellä on tontin vuokraoikeuden omistus.

Uusi Ilvestien ja Paulaharjuntien yhdistävä tonttikatu on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Kaavamuutosalueen liikenne toteutetaan suoralla liittymällä Paulaharjuntielle. Näin ollen Ilvestien, Ansatien ja Saukkotien liikenneratkaistu säilyy nykyisellään.

Ansatien pysäköinninvalvonnasta voi antaa palautetta kaupungin palautekanavan kautta.

Mielipide ei aiheuta muutoksia suunnitelmaan.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo, annettu 14.5.2021:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Välivainion kaupungin osassa osoitteessa Paulaharjuntie 41, kortteli 22 tonttia 1 koskeva asemakaava muutosluonnos. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä ja korvaa 23.11.2020 annetun lausunnon.

Korttelissa 22 aikaisemmin toiminut Välivainion puutarha on lopettanut toimintansa ja kortteliin on suunniteltu yleiskaavan linjauksen mukaisesti tontin muuttamista asumistarkoitukseen. Viite-suunnitelmissa on laadittu kaksi vaihtoehtoista mallia, 'Pienkerrostalot puusta tai Monipuolinen. Tämä kortteli rajautuu erilleen Välivainion pientaloalueesta 110kv:n sähkölinjalla, sijoittuen sen kaakkoispuolelle. Korttelin itäpuolella on Castrenin urheilukeskus ja puistoalueet. Paulaharjuntien eteläpuolelle sijoittuu liike- ja palvelurantamista. Yleiskaava mahdollista kortteliin 22 pientalojen, rivitalojen sekä pienkerrostalojen sijoittamisen. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan alueen rajoittuminen pienimuotoisen, pientalovaltaisen asuinalueen läheisyyteen edellyttää kiinnittämään huomiota alueen rakeisuuteen ja pitää parempana pidättäytyä enintään 2-kerroksisten rakennusten sijoittamiseen muutosalueen kortteliin pohjoisosassa. Välivainion itäinen osa on arvokas, säilyneisyydeltään ehjä pientaloalue [1] sijoittuu lähialueelle. Nelikerrokset asuinrakennukset sijoittuvat pääväylän varteen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Paulaharjuntie 41 asemakaavamuutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta."

1) Arvokkaita alueita Oulussa 2015, keskeinen kaupunkialue. (YYP)

Vastine:

Lähialueelle sijoittuva Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -selvityksessä mainittu matalien puurakenteisten omakotitalojen alue jää kaavamuutosalueen näkökulmasta Ansatieen pohjoispuolen harjanteen taakse noin 300 metrin päähän. Suoraa maisemallista näköyhteyttä näillä kahdella alueella ei siten ole. Harjanteen lisäksi sillä sijaitsevat kolmikerroksiset kerrostalot Ansatieen pohjoispuolella lisäävät näkemäestettä näiden kahden alueen välille. Voidaan myös todeta, että Castrenin jalkapallohalli on lähempänä mainittua arvokasta aluetta kuin kaavamuutosalue. Arvokkaaseen alueeseen kuuluvan Kuokkatien itäisimmästä osasta tarkasteltaessa jalkapallohallin massiivinen hahmo on selvästi nähtävissä puiden runkojen väleistä.

Voidaan myös ajatella, että kaavamuutosalueen halki kulkeva voimalinja ja sen suojavyöhyke (johtoalue) muodostaa em. mainittuun harjanteeseen verrattavan estevaikutuksen, vaikka este ei olekaan läpinäkymätön. Voimalinjan itäpuolinen osa jää pakostakin erilleen olemassa olevasta Ilvestien, Ansatieen ja Saukkotien pientaloalueesta. Kaavamuutosalueen kohdalla on enemmänkin kyse vaihettumisalueesta olemassa olevan pientaloalueen ja liike- ja toimitilarakennusten alueen sekä Castrenin urheilun alueen välillä. Paulaharjuntie, sen eteläpuolen rakentaminen sekä urheilun alueen katsomorakenteet ja avoin tila pysäköintialueineen vaativat vastaparikseen selkeää, tarpeeksi korkeilla rakennusmassoilla muodostettua reuna-aluetta. Tässä tarkoituksessa valittu vaihtoehto nelikerroksisine rakennusmassoineen Paulaharjuntien ja Castrenin polun varsilla toimii paremmin kuin pelkästään kaksikerroksinen massoittelu. Lisäksi viisikerroksinen pistetalo alueen kaakkoiskulmassa toimii selkeänä, identiteettiä luovana maamerkinä muuten kaupunkikuvallisesti jäsentymättömällä alueella.

Valittu vaihtoehto on olemassa olevan pientaloalueen suuntaan pienirakeisempi ja toisaalta itään ja etelään päin suurirakeisempi. Toteutuvana ympäristönä valittu ratkaisu on kaupunkikuvallisesti monipuolisempi ja mielenkiintoisempi kuin koko korttelin käsittävä pelkästään kaksikerroksinen ratkaisu.

Lausunto ei aiheuta muutoksia suunnitelmaan.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 2.11.2020. Tilaisuus järjestettiin etäyhteydellä tietoverkossa. Osallistujia oli yhteensä 15. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. yleiskaavasta, pienkerrostalon määritelmästä, tieliittymän sijainnista, rakentamisen tehokkuusluvuista verrattuna viereiseen omakotialueeseen, asuntojakaumasta, arvioiduista asukasmääristä ja suunnitelluista kerrosalaneliömetrien määristä.

4.5.9 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Palautteet ehdotuksesta

Kaavaehdotus pidettiin palautteen esittämistä varten nähtävillä 2.11.–2.12.2021. Muistutuksia esitettiin kaksi kappaletta. Muistutukset vastineineen ovat tässä alla.

Muistutus 1 (1 allekirjoittaja ("Ansatieen asukkaat")):

Yhdyskuntalautakunnalle tiedoksi!

Koska tavoitteena on kehittää kortteliä 22 asuinkäyttöön sopivaksi, se ei missään nimessä sovellu kerrostaloalueeksi, vaan MIKÄLI on tarkoitus alue ottaa asuinalueeksi, sopivampi vaihtoehto on omakotirakentaminen. Kyseinen alue on omakotialuetta. EI MISSÄÄN NIMESSÄ kerrostaloja ahtaasti rakennettaviksi. Alue soveltuu parhaiten liikunta- ja ulkoilualueeksi, johon voisi kehittää kuntoiluvälineitä lenkkeilijöiden ja koululaisten käyttöön sekä liikuntaharrastuksiin jatkeeksi Castrenin urheilukentälle.

Kyseinen kortteli on liian ahdas kerrostaloille, vieressä menee 110 kilovoltin voimalinja, jonka viereen kerrostaloasutusta ollaan suunnittelemassa. Voimalinjan keskeltä lähimpään rakennukseen saa olla enintään 40 metriä. Luonnoksissa on piirretty autojen parkkialue kyseisen voimalinjan alapuolelle, joka on vaarallinen magneettivalokaaren takia.

Miksi ja kuka on täyttänyt ko korttelin ja kenen luvalla kaikenlaisella rakennusromuilla, jota ilmaantuu sinne jatkuvasti? Nythän ollaan vasta hakemassa muutosta asemakaavaan. Kuuluuko alue kaupungille vai joko rakennusliike on ostanut paikan vai onko entinen alueella toimija sopinut tontin luovuttamisesta rakennusliikkeelle suoraan?

Onko rakennusliikkeellä oikeus ja lupa itse määrätä, mihin se rakentaa, onko kaupungilla asiaan osaa tai arpaa, kuten on käynyt "torihotellin" rakentamisen suhteen? Olemme puhutelleet kaupunginvaltuuston jäsentä asiasta, joka sanoi, että asia on jo päätetty. Miten se on mahdollista, onko edes laillista? Kuulemma on erittäin sekavaa toimintaa. Miksi alueen asukkailta vielä kysellään ja pyydetään palautteita, jos asia on jo kirjoissa ja kansissa päätetty??? Epäilyttää, onko kyseessä "sulle mulle" jakomenettely käynnissä!!!!

HUOM! Korjaamontie 2:n kohdalla on tyhjä tontti joutilaana, johon voi rakentaa tornitaloja mielin määrin, miksi sitä tonttia ei ole huomioitu? Mitä ja ketä se odottaa ja on odottanut jo kauan?

Olemme jyrkästi vastaan kerrostalorakentamiselle 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. Häiritsevä liikenne tulee lisääntymään rauhallisella omakotialueella.

Ystävällisin terveisin Ansatien asukkaat

Vastine:

Uuden Oulun yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu AP-merkinnällä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, johon on mahdollista rakentaa asuinpientaloja, kuten erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Yleiskaavamerkinnän mukaan alue ei siis ole pelkästään omakotialuetta.

Kaavaehdotuksen mukaisesti rakennettaessa kerrostalot eivät sijoitu ahtaasti. Tontin suunnittelussa on osoitettu riittävät etäisyydet rakennusten välille. Myös muut asumisen edellyttämät toiminnot on voitu sijoittaa tontille, jolloin riittävä väljyys toteutuu.

Ajatus alueen ottamisesta liikunta- ja ulkoilualueeksi on sinänsä hyvä ja kannatettava, mutta ei realistinen, koska kaavamuutosalue on yleiskaavassa merkitty asuinkäyttöön.

Kun otetaan huomioon voimalinjan rakennuskieltoalue, niin tontille jää vielä riittävästi tilaa asuinrakennuksille, niiden talousrakennuksille sekä piha-alueille. Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy on määritellyt, että kaavamuutosalueella rakennuskieltoalue ulottuu 23 metriä voimalinjan keskeltä kummallekin puolelle. Säteilyturvakokeskuksen (STUK) mukaan olisi hyvä välttää korkeiden kerrostalojen rakentamista 20 m lähemmäksi voimajohdon keskilinjaa. Kaavaehdotuksessa on noudatettu näitä määräyksiä ja suosituksia rakennusten sijoittelussa suhteessa voimalinjaan. Pyräköintialueen sijoittaminen voimalinjan alapuolelle on Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n hyväksymä ratkaisu.

Rakennusliike on hakenut rakennusvalvonnan kehotuksesta väliaikaista varastointilupaa, joka on myönnetty, tullut lainvoimaiseksi 29.12.2020 ja jonka voimassaolo päättyy 1.1.2022. Rakennusliike on hakenut jatkoa varastointiluvulle. Alue kuuluu Oulun kaupungille, mutta rakennusliikkeellä on tontin vuokraoikeuden omistus.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti entisellä puutarhayrittäjällä on ollut oikeus myydä pitkäaikainen maanvuokraoikeus haluamalleen taholle kaupunkia kuulematta. Rakennusliikkeellä tontin vuokraoikeuden omistajana on ollut oikeus hakea asemakaavamuutosta tontille. Kaavamuutosta ei ole vielä päätetty, vaan päätöksen tekee kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Kaavamuutosalueen naapureilta ja muilta osallisilta pyydetään palautetta maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti (MRL 62 ja 65 §, MRA 27 §).

Korjaamontie 2:n tontti ei ole kaupungin omistuksessa. Vain tontin omistajan tai sen vuokraoikeuden omistajan on mahdollista hakea omistamalleen tontille asemakaavamuutosta. Uuden Oulun yleiskaavassa kyseinen tontti on osoitettu merkinnällä P-1 (palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alue), joten siihen ei edes voitaisi kaavoittaa asuinrakentamista.

Ilvestien ja Paulaharjuntien yhdistävä tonttikatu on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Kaavamuutosalueen liikenne toteutetaan sen sijaan suoralla liittymällä Paulaharjuntielle. Näin ollen Ilvestien, Ansatien ja Saukkotien liikenneratkaistu säilyy nykyisellään, eikä kaavamuutos siten aiheuta liikenteen lisääntymistä nykyisellä pientaloalueella.

Ansatien pysäköinninvalvonnasta voi antaa palautetta kaupungin palautekanavan kautta.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Muistutus 2 (24 allekirjoittajaa):

Paulaharjuntie 41 eli Välivainion entisen puutarhan kohdalla on käynnistetty asemakaavan muutosprosessi (kaavatunnus 564-2330, Diaarinumero OUKA/2385/2017). Me suunnittelualan vä-

littömässä läheisyydessä asuvat omakotitaloasukkaat (= "RAJANAAPURIT") vastustamme asema-
kaavan muutosehdotusta, jossa lähtökohdaksi on otettu valmisteluvaiheesta vaihtoehto "Moni-
puolinen". Perustelut alla:

1. Esitetty asemakaava on yleiskaavan (AP) vastainen.

- Alue on varattu yleiskaavassa asuinpientaloille, jota suunnitellut neli- ja viisikerroksiset kerrostalot eivät edusta. Kaavamerkintä AP mahdollistaa kohteen pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille.
 - Pientalorakentamisen erikoissivusto Rakentaja.fi määrittelee pienkerrostalon seuraavasti: "Pienkerrostalo - Kerrostalo, jossa ylimmän huoneiston sisäänkäynti on korkeintaan toisessa kokonaan maan päällä olevassa kerroksessa." Siis korkeintaan kaksikerroksisia kerrostaloja nimitetään pienkerrostaloiksi.

Emme hyväksy ja näe mitään perustetta joustaa tuosta yleiskaavan määräyksestä. Muutosalueen läheisyydessä ei ole yhtään yli kolmikerroksista kerrostaloa. Muutosalueen vieressä on vain omakotitaloja sekä Paulaharjuntien toisella puolella kaksikerroksisia toimistorakennuksia. Muutoin muutosalue rajoittuu puistoon ja urheilualueeseen.

2. Esitetty asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen

- Maankäytön ja rakennuslain keskeisimpiä tavoitteita ovat:
- Järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että ne luovat edellytykset hyvälle elinympäristölle.
- Edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehityksestä.
- Turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus ja avoin tiedottaminen, MRL 1 §
- Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. MRL4 §
- Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet 5 §
 - 1) Turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luominen.
 - 2) Yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuus.
 - 3) Rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen.
 - 4) Luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilyminen.
 - 5) Ympäristönsuojelu ja ympäristöhaittojen ehkäiseminen.
 - 6) Luonnonvarojen säästeliäs käyttö.
 - 7) Yhdyskuntien toimivuus ja hyvä rakentaminen.
 - 8) Yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus.
 - 9) Elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja toimivan kilpailun kehittyminen; (6.3.2015/204)
 - 10) Palvelujen saatavuus; sekä

11) Liikenteen tarkoituksenmukainen järjestäminen sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytykset.

Esitetty kaava rikkoo monia lain kohtia. Olemme esittäneet kannanotot sekä hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa että valmisteluvaiheessa. Olemme alusta asti vastustaneet yleiskaavan vastaista kaavoitusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen sekä valmisteluvaiheen välinen aika oli vain kaksi kuukautta. Tuona aikana oli syntynyt jo tämä lopullinen kaavaehdotus "Monipuolinen". Naapureiden mielipidettä ei tosiasiallisesti ole huomioitu suunnittelussa riittävästi ja koko osallistava kaavaprosessi on ollut muodollinen ja vuorovaikutus siten heikko.

3. Muut huomioitavat asiat

Esitetty kaavahanke on monessa mielessä ongelmallinen:

- Kerrostalot muuttaisivat alueen pientalovaltaista identiteettiä, viihtyisyyttä, rauhallisuutta ja kulttuurihistoriallista asemaa.
- Kaavan tehokkuusluku ($e=0,73$) nousisi selvästi suuremmaksi, mitä se on ollut aiemmin kyseisellä tontilla ja mitä se on naapurustossa ($e=0,13-0,16$).
- Tämä kaavaehdotus ei ole tosiasiallisesti Oulun kaupunkistrategian 2026 mukainen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tulee tapahtua kerrostaloja rakentamalla lähtökohtaisesti keskustassa ja jo olemassa olevilla/uusilla kerrostaloalueilla - ei kuitenkaan pientalovaltaisilla alueilla. Tämä kaava ei myöskään edustaisi strategian luonto- ja kulttuuritavoitteita eikä tukisi ympäristöystävällistä liikkumista.
- Rajanaapureiden yksimielinen vastustus.
- Maaperän haasteet.
- Voimalinjan aiheuttama mahdollinen haitta asukkaiden terveydelle.
- Kaavoitushankkeen jääräpäinen eteneminen ja vuokratontin siirto ilman kilpailutusta Rakennusliike Lehdolle ei ole ollut avointa eikä veronmaksajien ja muiden toimijoiden edun mukaista.

Hyvä asia asemakaavaehdotuksessa oli, että uutta tieyhteyttä Paulaharjuntieltä Ilvestielle ei muodosteta.

Olemme esittäneet eri vaiheissa, että tuo entinen puutarhatontti varataan esimerkiksi Castrenin urheilualueen tulevaisuuden tarpeita varten tai puistoalueeksi tai omakotialueeksi. Olemme esittäneet vaihtoehtoiseksi kerrostaloalueeksi läheisyydessä olevaa Korjaamotien idänpuoleista tyhjää aluetta.

Nämä tekijät huomioiden edellytämme, että esitetty kaavaehdotus hylätään.

Toivomme, että oikeudenmukaisuus voittaa Oulun kulttuurikaupungissa kaavaprosessin tässä vaiheessa. Muutoin valitamme asiasta hallinto-oikeuteen ja asia laajemmin julkisuuteen valtakunnan tasolla.

Vastine:

Kohta 1.

Yleiskaavassa on esitetty alueiden pääkäyttötarkoituksimerkinnot. Muukin on mahdollista, mikäli se ei häiritse pääkäyttötarkoitusta. Kaavaehdotuksessa on huomioitu olemassa oleva erillispientaloalue kaavamuuotosalueen länsi- ja luoteispuolella siten, että kaavamuuotosalueen keskelle, siis

lähimmäksi olemassa olevaa pientaloaluetta, on sijoitettu yksi- ja kaksikerroksisia kytkettyjä pientaloja. Neli- ja viisikerroksiset talot on sijoitettu kauimmaksi olemassa olevasta pientaloalueesta. Neli- ja viisikerroksiset talot ovat perusteltuja siksi, että kaavamuutosalueen ympäristö itä- ja eteläpuolella on täysin erilaista kuin länsi- ja luoteispuolella. Itä- ja eteläpuolella on liike- ja toimistorakennuksia sekä laajoja urheilualueita katsomoinen ja pysäköintialueineen. Myös nämä ilmansuunnat pitää ottaa tarkastelussa huomioon, ei ainoastaan olemassa olevaa pientaloaluetta. Kaavamuutosalueen etelä- ja itäsuunta vaativat kaupunkikuvalliseksi vastaparikseen selkeää, tarpeeksi korkeilla rakennusmassoilla muodostettua reuna-aluetta. Tässä mielessä tapauskohtainen jousto yleiskaavamerkinnästä AP on perusteltua.

Kohta 2.

Maankäyttö- ja rakennuslain keskeisimmistä tavoitteista ei ole epäselvyyttä. Näitä kaikkia mielpiteessä lainattuja lain kohtia (MRL 1, 4 ja 5 §) kaavahankkeessa on pyritty huomioimaan mahdollisuuksien mukaan. Kaavaehdotus ei ole maankäyttö- ja rakennuslain eikä yleiskaavan vastainen.

Se, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläoloaikojen väliä oli vain noin kaksi kuukautta, ei tarkoita, että viitesuunnitelmat olisivat valmistuneet tyhjästä juuri tuon kahden kuukauden aikana. Tokihan viitesuunnitelmia oli kehitelty eteenpäin jo aiemmin, ja viimeisimmät versiot valmistuivat ennen valmisteluaineiston nähtävilläoloa. Viitesuunnitelmia ei ollut kuitenkaan tarkoituksenmukaista laittaa nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Naapureiden antama palaute on otettu huomioon kaavoitusprosessissa siinä laajuudessa kuin on ollut mahdollista. Kaavaprosessissa täytyy ottaa huomioon kokonaisuus. Naapurien mielipiteet ovat vain yksi osa tätä kokonaisuutta.

Kohta 3.

Kaavamuutosalueelle ehdotetut kerrostalot eivät muuta alueen pientalovaltaista identiteettiä, koska sellainen löytyy kaavamuutosalueen näkökulmasta vain yhdestä ilmansuunnasta. Ehdotettu ratkaisu ei myöskään heikennä alueen viihtyisyyttä vaan päinvastoin parantaa nykytilannetta huomattavasti. Ilvestien, Ansatien ja Saukkotien pientaloalueen kulttuurihistoriallinen asema ja identiteetti ei heikkene vaan pikemminkin vahvistuu, kun lähialueelle rakentuu uusi, laadukas asuinkortteli, joka edustaa uutta ajallista kaupunkikuvallista kerrostumaa. Lisäksi kaavaehdotuksessa on otettu huomioon se, että lähimmäksi olemassa olevaa pientaloaluetta on sijoitettu yksi- ja kaksikerroksisia kytkettyjä pientaloja, ja korkeammat rakennukset ovat kauimpana. Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -selvityksen mukaan lähialueella sijaitsee myös arvokas matalien puurakenteisten omakotitalojen alue, mutta se sijaitsee noin 300 metrin päässä, luoteeseen kaavamuutosalueesta, Ansatien kolmikerroksisten kerrostalojen takana. Em. arvokkaaksi luokiteltuun alueeseen kaavamuutosalueen rakentamisella ei näin ollen ole mitään vaikutusta.

Ei voida suoraan tehdä sellaista johtopäätöstä, että kerrostalot oletusarvoisesti heikentäisivät olemassa olevan alueen asukkaiden asumisen rauhallisuutta. Alueen rauhallisuuteen vaikuttavat monet muutkin tekijät kuin pelkkä rakennustyyppi. Myös pientaloalueella voi olla rauhatonta, ja aivan muista syistä. Melun osalta suunnitellun rakentamisen voidaan ajatella vähentävän Castrenin urheilualueelta ja Paulaharjuntieltä kantautuvaa melua olemassa olevan pientaloalueen suuntaan.

Kaavaehdotuksen korttelitehokkuus $e=0,73$ on laskettu siten, että korttelin pinta-alaan kuuluu sekä asuinrakentamiseen tarkoitettut tontit että kaikkien tonttien yhteinen pysäköintialue. Kyseinen korttelitehokkuus on luonnollisesti suurempi kuin mitä se on aiemmin ollut tällä tontilla

puutarhatoiminnan aikana. Onhan tässä kysymyksessä kuitenkin aivan erilainen rakentaminen aikaisempaan verrattuna. Kaavamuutosalueen tehokkuuslukua ei voida myöskään verrata ole-massa olevan pientaloalueen tehokkuuksiin, jotka ovat noin $e=0,13-0,16$, koska nämä ovat aivan erityyppisiä korttelialueita. Kaavamuutosalueen tehokkuuslukua $e=0,73$ pitääkin tarkastella sen mukaan, minkälaisia tehokkuuksia yleensä on käytetty tämäntyyppisissä kortteleissa. Esimerkkinä voidaan pitää Ansatie kolmikerroksisten talojen korttelia, jonka tehokkuus on $e=0,54$ kaikkien kuuden talon ja niiden tonttien osalta. Mikäli tarkastellaan ainoastaan neljää Ansatie itäosan yhteen rakennettua kerrostaloa ja niiden tonttien yhteenlaskettua pinta-alaa, niin niiden tehokkuudeksi tulee $e=0,59$. Vielä kun otetaan huomioon, että kaavaehdotuksessa massoittelu ja mittaaminen ympäristöön on huomattavasti pienimittakaavaisempaa kuin Ansatie lamellikerrostaloissa, voidaan todeta kaavamuutosalueen tehokkuuden olevan hyvin linjassa yleisesti tällaisissa kohteissa käytettyihin tehokkuuksiin.

Oulun kaupunkistrategiassa 2026 ei eritellä tarkemmin, missä päin kaupunkia ja minkä tyyppisellä rakentamisella kaupunkirakenteen tiivistämistä on tarkoitus tehdä. Strategiassa todetaan yksinkertaisesti, että tiivistämme kaupunkirakennetta. Tämä koskee koko kaupunkia riippumatta siitä, ollaanko keskustassa, olevilla/uusilla kerrostaloalueilla tai pientalovaltaisilla alueilla. Strategian luontotavoitteita on vaikea sovittaa kaavamuutosalueeseen, joka on pääosin jo rakennettua aluetta. Kulttuurin osalta voidaan todeta, että kaavamuutosalueen rakentaminen luo uusia asumismahdollisuuksia ruumiinkulttuurin eli liikunnan harrastajille lähellä Castrenin urheilualuetta. Ympäristöystävällinen liikkuminen toteutuu kaavamuutosalueen hyvällä sijainnilla kävely- ja pyöräreittien varrella. Linja-autopysäkit Välivainiollakaan eivät ole liian kaukana. 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.

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty rakennuspaikan rakennettavuus ja todettu rakennuspaikan soveltuvan rakentamiseen. Täten maaperässä ei ole ylipääsemättömiä haasteita.

Voimalinjan osalta kaavamuutoksessa otetaan huomioon Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n määrittelemät voimalinjan suojaetäisyydet sekä Säteilyturvakeskuksen (STUK) antama ennakkolausunto, joka löytyy tämän selostuksen kappaleen 4.5.8 (Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen) alusta. STUK:in lausunnon mukaan olisi hyvä välttää korkeiden kerrostalojen rakentamista 20 m lähemmäksi voimajohdon keskilinjaa. Velvoittavaa estettä lähemmäksi rakentamiselle ei STUK:in mukaan kuitenkaan ole. Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n vaatimus rakennuskieltoalueesta, joka ulottuu 23 metriä voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle, on otettu huomioon kaavakartassa. Täten STUK:in suositus tulee automaattisesti huomioon otetuksi.

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.

Castrenin urheilukeskus sijaitsee yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalveluille varatulla alueella (VU). Kaavamuutosalue sen sijaan on yleiskaavassa merkitty AP-merkinnällä. Kaavamuutosalue ei siten voida ajatella varattavaksi Castrenin urheilualan tulevaisuuden tarpeita varten yleiskaavan vastaisesti.

Uuden Oulun yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu AP-merkinnällä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, johon on mahdollista rakentaa asuinpientaloja, kuten erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Yleiskaavamerkinnän mukaan alue ei siis ole pelkästään omakotialuetta. Toki se voitaisiin rakentaa pelkästään omakotialueeksi, mutta se ei olisi kaupunkirakenteen tiivistämisen kannalta järkevää, kun yleiskaava salli tehokkaampaakin rakentamista. Sama perustelu koskee muistutuksessa esitettyä ehdotusta alueen varaamiseksi puistoalueeksi.

Korjaamontien itäpuolella oleva tyhjä alue ei ole kaupungin omistuksessa. Vain tontin omistajan tai sen vuokraoikeuden omistajan on mahdollista hakea omistamalleen tontille asemakaavamuutosta. Uuden Oulun yleiskaavassa kyseinen tontti on osoitettu merkinnällä P-1 (palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alue), joten siihen ei edes voitaisi kaavoittaa asuinrakentamista.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Ehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 8.11.2021. Tilaisuus järjestettiin Ympäristötalon Kahvila Leetassa, Solistinkatu 2 sekä etäyhteydellä, tietoverkossa. Osallistujia oli yhteensä 14 kpl. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. pienkerrostalon määritelmästä ja linja-autoreiteistä.

4.5.10 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on päivitetty osallistajia, arvioitua aikataulua sekä yhteystietoja.

Asemakaavaehdotus on laadittu valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen. Tarkempi kuvaus valitun ratkaisuvaihtoehdon perusteista löytyy kohdasta 4.5.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.

Asemakaavaehdotuksen karttaan on tehty muutamia täsmennyksiä tontin- ja korttelinrajojen osalta verrattuna valmisteluaineistossa esitettyihin alustaviin kaavaluonnoksiin. Kaavamuutosalueen itäosan puistoalue (VP) on muutettu katualueeksi yhdistämällä se olemassa olevaan jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun. Muutos on tehty siksi, että kysymyksessä ei ole aito kunnossapidettävä puistokaista. Lisäksi kaistalla kulkevan hulevesiojan mahdollinen myöhempi putkittaminen mahdollistuu näin paremmin. LPA-4-korttelialueen Ilvestien vastaisen tontinrajan linjaus on täsmäytetty siten, että etäisyys kävely- ja pyörätien ja tontinrajan välillä on vähintään kolme metriä riittävän lumitilan vuoksi. Tämä rajalinjauksen muutos ei näy tontinkäyttösuunnitelmassa eikä liikennesuunnitelman pohjana olevassa tontinkäyttösuunnitelmassa, jotka on tehty aiemmin.

4.5.11 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 13.10.2020 § 467 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 19.10.2021 § 583 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.

Voimajohdon johtoalueen raja jakaa korttelin käyttötarkoituksiltaan kahteen osaan: asuinrakentamiseen (A) ja pysäköintiin (LPA-4). Pysäköinti sijoittuu johtoalueelle ja asuinrakentaminen sen ulkopuolelle. Liittymäkieltoaluetta ovat korttelin Ilvestiehen rajoittuva reuna ja Paulaharjuntiehen rajoittuva reuna.

Nykytilanteeseen verrattuna kortteliin tulee lisää aluetta pohjoisesta ja lännestä 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 yhdistetään katualueeksi olemassa olevaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun alueeseen. Kortteli pienenee myös hiukan eteläreunalta, kun katualuetta vasten oleva raja suoritetaan.

Asuinrakentamista varten käytetään merkintää A, asuinrakennusten korttelialue. Sallittu kerros määrä korttelin etelä- ja itäosissa on neljä, kaakkoiskulmassa viisi sekä korttelin pohjois- ja keski-osissa yhdestä kahteen.

Rakennusoikeutta on 10 880 kerrosalaneliömetriä. Talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta on 1 300 kerrosalaneliömetriä.

Neli- ja viisikerroksisten asuinrakennusten rakennusaloille on kaavakartassa osoitettu harjakaton suunnat. Paulaharjuntien varrelle sijoittuvat rakennukset sekä niiden väleihin sijoittuvat talousrakennukset määrätään rakennettaviksi kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Korttelin pohjoisosan kaksikerroksinen rakennus pitää rakentaa yhtäjaksoisena pihaa melulta suojaavana rakenteena. Korttelin eteläiselle, itäiselle ja pohjoiselle reunalle sijoittuvat rakennukset pitää toteuttaa ennen keskiosan pientaloja.

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 kokonaisuutena puistoalueena. Puiston mahdollisten istutusten sijoittumista ja korkeuksia tällä kohdalla (johtoalueella) säätelee Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n ohje.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Ajoyhteys korttelin etelälaidan tonteille 3, 4, 5 ja 6 on järjestetty kaavakartassa esitetyllä ajoyhteysmerkinnällä ("ajo") tontin 7 kautta. Ajoyhteys tontille 7 toteutuu LPA-4-korttelialueen kautta. Tonttijako on laadittu siten, että tontteja 3, 4, 5 ja 6 palveleva kulkuyhteys järjestetään asemakaavassa nimenomaisesti em. "ajo"-merkinnän mukaisesti (Maankäyttö- ja rakennusasetus 37 § 3 momentti).

5.1.1 Mitoitus

Arvioidut asunto- ja asukasmäärät on esitetty taulukossa. Laskentaperusteena on käytetty taulukossa esitettyä arvioitua keskimääräistä asutokohtaista kerrosalaneliömetrimäärää ja henkilömäärää. Kytkeytyjen pientalojen (I–II kerrosta) osalta asutokohtainen kerrosalaneliömetrimäärä on jätetty tyhjäksi, koska asuntojen lukumäärä on laskettu viitesuunnitelmasta.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m²/asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
A (II-V kerrosta)	131	75	1,5	196	
A (I-II kerrosta)	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 Välivainion itäisimmän pientaloalueen jatkoksi. Suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivä kaupunkirakenne sekä sen asettamat reunaehdot ja erityispiirteet.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Kaavamuutosalueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuinrakentaminen. Väljempi A-merkintä mahdollistaa viitesuunnitelmassa esitetyt pienkerrostalot, rivitalot, luhtitalot ja kytketyt pientalot.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-4)

Autojen pysäköinti järjestetään omalle korttelialueelleen, jonne osoitetaan kaikkien kortteliin muodostettavien tonttien pysäköintipaikat lukuun ottamatta kytkettyjen pientalojen autopaikkoja, jotka sijaitsevat asuntojen omissa autokatoksissa. Korttelialueen käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaa sen, että korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville korttelialueille.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Kaavamuutosalueen ympärille muodostuu puistoalueita.

Katualue

Kaavamuutosalueeseen kuuluu osa Ilvestietä. Kaavamuutosalueen itäreuna yhdistetään olemassa olevaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun.

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

5.4.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Kaavamuutos noudattaa kaupungin strategiaa tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa. Sijainti joukkoliikennereitin läheisyydessä (noin 0,5 km etäisyydellä) sekä hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrella edistää kaupunkistrategiassa mainittua ympäristöystävällisen liikkumisen tavoitetta.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti jäsentymättömällä alueella kohdassa, jossa lännen puolella on suhteellisen yhtenäinen pientalovaltainen alue, pohjoisessa puistoalue, idässä urheilualue pysäköintialueineen ja etelässä liike- ja toimitilarakennusten alue. Lisäksi kulmittain kaakossa on rakentamaton korttelialue. Kaupunkikuvan hajanaisuutta lisää alueen länsiosan voimalinja johtoalueineen.

Asemakaavan muutoksessa suunniteltu rakentaminen muodostaa yhtenäisen, selkeästi erottuvan korttelialueen siihen murroskohtaan, jossa lännen pientaloalue vaihtuu itä- ja eteläpuolen rakeisuudeltaan suurempimittakaavaiseen ympäristöön. Kaavamuutosalue on eräänlainen reuna- ja muutos- ja vaihtumisalue monesta suunnasta tarkasteltuna.

Kaavamuutoksessa esitetyt Paulaharjuntien varren pistetalot niiden väleihin sijoittuvine mataline talousrakennuksineen rajaavat tehokkaasti katutilaa. Kaakkoiskulman viisikerroksinen pistetalo toimii lähiympäristön maamerkinä. Paulaharjuntien varteen sijoittuvien rakennusten korkeudet ylittävät Paulaharjuntien eteläpuolen liikerakennusten korkeudet. Kaavamuutosalueen itäosan rakennukset toimivat selkeimmin reuna-alueetta korostavana elementtinä urheilualueen laajan ja aukean alueen suuntaan.

Korttelin sisäosan kytketyt pientalot liittyvät korkeuksiensa ja rakeisuutensa puolesta olemassa olevaan Ilvestien ja Ansatien pientalokantaan. Korttelin pohjoisosan kaksikerroksinen rakennus muodostaa reunan puistoalueen suuntaan. Samalla se toimii korttelin sisäaluetta melulta suojaavana rakennusmassana.

Kaavamuutosalueen länsiosan voimalinja johtoalueineen muodostaa selkeän rajavyöhykkeen länsipuolen pientalovaltaista aluetta kohti. Voimalinjan johtoalueelle sijoittuva pysäköintialue korostaa tätä vaikutusta. Kaavamääräyksissä edellytetty, pysäköintialueen länsipuolelle istutettava pensasaita kuitenkin maisemoi pysäköintialuetta lännen suuntaan ja katkaisee liian laajan aukean alueen voimalinjan johtoalueella.

Lyhin etäisyys kaavamuutosalueen läntisimmän nelikerroksisen rakennuksen ja lännen puolella olevien omakotitalojen välillä on noin 70 metriä. Täten varjostusvaikutus on olematon tai se rajoittuu aikaan, jolloin aurinko on auringonnousun jälkeen matalalla.

5.4.3 Vaikutukset asumiseen ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole suurta vaikutusta olemassa olevaan pienatalovaltaiseen asuin-ympäristöön, joka sijoittuu kaavamuutosalueen länsipuolelle. Tämä johtuu siitä, että alueiden väliin jäävän voimalinjan johtoalueen leveyden vuoksi väliin jää riittävästi tilaa. Koska kaavamuutosalueen liikenneyhteys osoitetaan suoraan Paulaharjuntielle, niin liikennekään ei rasita olemassa olevaa Ilvestien, Ansatien ja Saukkotien muodostamaa liikenneverkkoa.

5.4.4 Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Liikenneselvityksen mukaan uusi maankäyttö ei lisää merkittävästi alueen liikennemääriä. Liikenteen toimivuuden kannalta ei tule suurta muutosta nykytilanteeseen verrattuna, koska kaavamuutosalueen tonttiliittymä osoitetaan suunnilleen entiselle paikalle. Paulaharjuntielle voi satunnaisesti aiheutua vähäisiä ja lyhytaikaisia välityskykyongelmia tai viivästyksiä, jos tontille saapuva liikenne tulee pääosin Paulaharjuntietä lännestä.

Asemakaavaratkaisu liittyy sujuvasti yleiskaavassa esitettyihin jalankulun ja pyöräilyn pääreitteihin. Korttelin sisäisiltä jalankulku- ja pyöräilyväyliltä on hyvät yhteydet korttelia ympäröiville olemassa oleville väylille kolmeen eri suuntaan.

Pysäköintialue on jäsennelty kolmeen osaan, joiden väliin jää tilaa säilytettävälle/uusille puille ja istutuksille (pois lukien voimalinjan johtoaukea). Lisäksi jää tilaa lumille ja hulevesien imeytykseen. Pysäköintiä on myös autokatoksissa, kytkettyjen pientalojen väleissä. Tämä ratkaisu lisää jonkin verran tontin sisällä tapahtuvaa liikennettä, eli aiheuttaa melua ja pakokaasupäästöjä (ei koske sähköautoja tai yleensäkin päästöttömiä autoja).

5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen 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.

Koska kaavamuutosalue on jo tähänkin asti ollut rakennettua aluetta, niin suurta muutosta luontoarvoihin ei ole tulossa suunnitellun rakentamisen seurauksena. Maisemaselvitysraportin mukaan alueelta ei ole löytynyt uhanalaisia lajeja. Kaikkia maisemaselvityksessä säilytettäväksi ehdotettuja puita tai puukujanteita ei ole mahdollista säilyttää.

Luontoselvityksen mukaan alueella kasvaa lehtopalsamia (*Impatiens noli-tangere*), joka ei ole Suomessa uhanalainen, mutta sen on katsottu tarvitsevan turvaa levinneisyytensä pohjoisrajalla. Siksi laji on Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitettu. Rauhoitus koskee kuitenkin vain luonnonvaraisia populaatioita, ei viljeltyjä eikä viljelykarkulaisia. Luontoselvityksen johtopäätöksissä todetaan, että vaikka KHO:n päätöstä (ks. kohta 3.3.4) soveltaen Välvainion entisen puutarhan esiintymää ei tule katsoa luonnonsuojeluasetuksella rauhoitetuksi, se voidaan katsoa myös harvinaisuutensa kautta arvokkaaksi monimuotoisuuskohteeksi, ja säilyttää osana rehevää puronvarsilehtoa mahdollisuuksien mukaan.

Asemakaavamuutos ei mahdollista alueen itäosassa olevan avo-ojan reunoilla kasvavan lehtopalsamiesiintymän säilymistä kokonaan eikä välttämättä edes osittain. Osa ojasta kulkee sillä alueella, joka kaavamuutoksessa liitetään nykyisestä tontista osaksi Castrenin polun jalankulku- ja pyörätien katualuetta. Tällä kohdalla lehtopalsamiesiintymän säilyttäminen voi olla mahdollista. Mahdollisuus säilyttämiseen riippuu kuitenkin siitä, vaatiiko viereen kaavassa osoitettu kerrostalon rakennusala väliaikaista tilaa katualueen puolelta rakennustyön aikana. Muu osa avo-ojasta jää kaavamuutoksessa esitetyn asuinrakentamiseen osoitetun korttelialueen alle. Mikäli lehtopalsamia on mahdollista siirtää uuteen kasvupaikkaan, niin se voisi olla mahdollista sitten, kun oja on kokonaisuudessaan rakennettu uuteen sijaintiinsa Castrenin polun varrelle. Tämä järjestely vaatisi luonnollisesti lehtopalsamiesiintymälle jonkin välivarastointipaikan. Pienempää lehtopalsamiesiintymää lähellä Ilvestietä ei luultavasti ole mahdollista säilyttää ainakaan nykyisellä paikallaan, koska kyseinen alue on asemakaavan muutoksessa osoitettu pysäköintialueeksi.

Rakentamisen seurauksena menetetään osa maisemaselvityksessä maisemallisesti merkittäväksi osoitetusta puustosta. Tästä puustosta merkittävä osa sijaitsee kuitenkin 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.

Rakentamisen seurauksena nykytilanteen maisemahäiriöt ja jäsentymättömät tai epämiellyttäviksi koetut maisematilat poistuvat.

5.4.6 Vaikutukset talouteen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä, normaaleja kaavoitusratkaisuja suurempia vaikutuksia kaupungin talouteen. Koska kysymyksessä on täydennysrakentaminen olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen, ovat hankkeen taloudelliset vaikutukset kuitenkin huomattavasti pienemmät verrattuna rakentamiseen neitseelliseen, uuteen ympäristöön.

5.4.7 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen sekä ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Korttelin keskelle jäävä yhteispiha on hyvin sekä Paulaharjuntien että Pohjantien melulta suojassa. Rakennukset ketjutetaan toisiinsa eteläreunalla pihan suojaamiseksi liikennemelulta. Pohjoisosan rakennus vaaditaan rakennettavaksi yhtäjaksoisena.

Kaavamuutosalueen rakennukset vähentävät Castrenin urheilualueelta sekä myös osittain Paulaharjuntieltä olemassa olevalle pientaloalueelle kantautuvaa melua.

Suhteellisen lyhyet etäisyydet (noin 0,5 km) lähimmälle joukkoliikennepysäkille ja lähimpiin palveluihin (noin 1 km) tukevat hyvin kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä. Kaavamuutosalue sijaitsee yleiskaavan mukaisen kevyen liikenteen pääreitinvieressä. Nämä tekijät tukevat mahdollisuuksia terveyttä edistävään liikkumiseen. Ne myös osaltaan hillitsevät ilmastonmuutosta vähentäessään yksityisautoilua.

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 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot noudattavat Oulun kaupungissa käytettyjä merkintöjä. Asemakaavamääräyksiä täydentää kolmiomerkintä, jossa on määräyksiä mm. kulkuyhteyksistä, aitaamisesta, istutuksista, lumitiloista, asuinrakennusten materiaaleista, kattomuodoista yms., piha-alueista, puustosta, kasvillisuudesta, pysäköinnistä, melun torjunnasta, hulevesistä, muuntamosta ja jätehuollosta.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueella ei ole tarvetta uusille katujen nimille.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Luo Arkkitehdit Oy on laatinut asemakaavan muutoshankkeeseen liittyvät tontinkäyttösuunnitelmat havainnekuvineen. Sweco Ympäristö Oy on laatinut liikennesuunnitelman ja hulevesisuunnitelman. Viitesuunnitelmat ovat selostuksen liitteinä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kortteli rakennetaan vaiheittain asemakaavan tultua voimaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokoukset pidetään kunkin vaiheen tarkemman aikataulun mukaan.

Oulussa 8. päivänä lokakuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Esko Härkönen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

LIITE 1

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	01.03.2022
Kaavan nimi	nion kaupunginosan korttelia 22 sekä puisto- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	28.02.2022	Ehdotuspvm	08.10.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	26.06.2020
Hyväksymispykälä	23	Kunnan kaavatunnus	564-2330
Generoitu kaavatunnus	564V280222A22		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6713	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6713

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6713	100,0	12180	0,46	0,0000	6771
A yhteensä	1,1537	43,2	12180	1,06	-0,3916	6771
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6898	25,8			-0,1426	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8278	31,0			0,5342	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6713	100,0	12180	0,46	0,0000	6771
A yhteensä	1,1537	43,2	12180	1,06	-0,3916	6771
AM-1					-1,5453	-5409
A	1,1537	100,0	12180	1,06	1,1537	12180
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6898	25,8			-0,1426	
VP	0,6898	100,0			-0,1426	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8278	31,0			0,5342	
LPA-4	0,4275	51,6			0,4275	
Kadut	0,4003	48,4			0,1067	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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 Välivainion kaupunginosan kortteli 22, siihen rajautuva osa Ilvestietä, Ilvestien luoteispuolella oleva puistoalue sekä kortteliin lännen puolella rajautuva puistoalue. Kortteli 22 muodostaa yhden tontin. Suunnittelualueen luoteisosassa kulkee 110 kilovoltin sähkölinja. Muutosalue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä keskustasta, Välivainion 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.

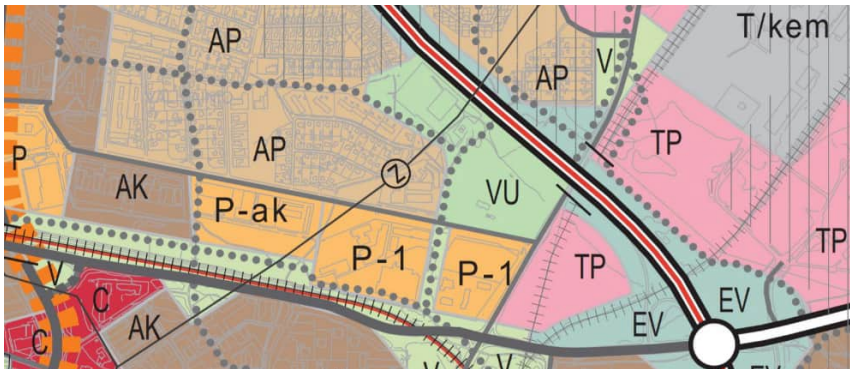
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

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

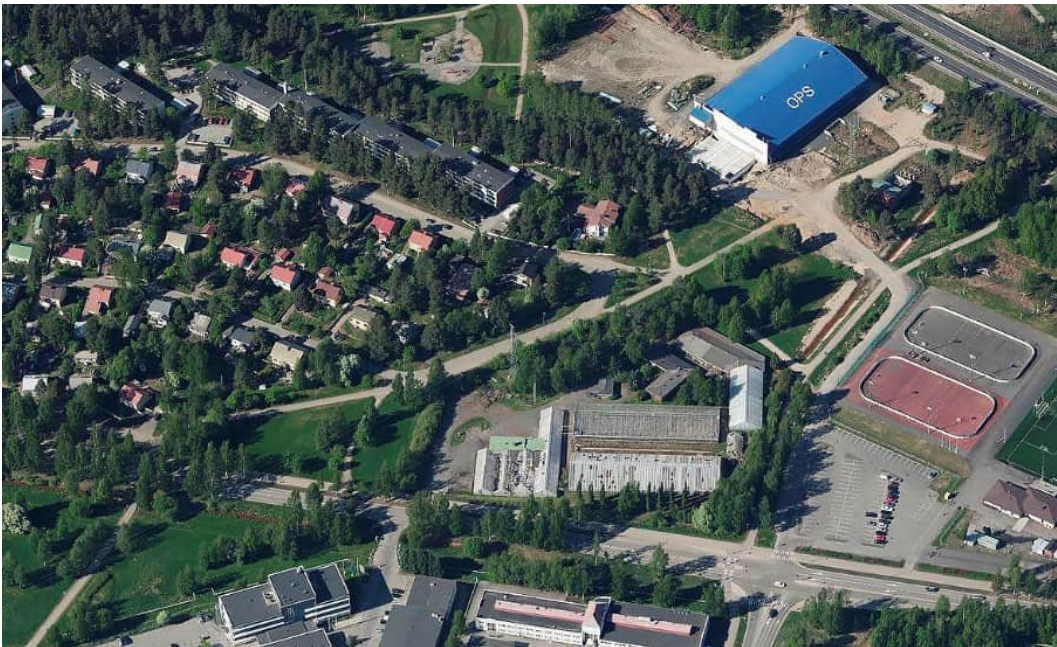
Kaavamuutosalueella on voimassa neljä eri asemakaavaa. Entisen puutarhan tontilla on voimassa sisäasiainministeriön 6.1.1975 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 564-684). Tässä asemakaavassa muutosalue on osoitettu voimansiirtoalueeksi (Vs) ja asunto- ja kasvitarkkennusten korttelialueeksi (Av2), jolle 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 tontin rajoista 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 sekä kaavamuutosalueen etelälaidalla on voimassa sisäasiainministeriön 14.10.1966 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 564-431). Tässä asemakaavassa muutosalue on osoitettu voimansiirtoalueeksi (Vs), puistoalueeksi (P) sekä katualueeksi. Kaavamuutosalueen pohjoisosan puistoalueella ja itäosassa Castrenin polun alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.10.2011 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-2102). Tässä asemakaavassa muutosalueelle kuuluvat osat on osoitettu puistoksi (VP) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Kaavamuutosalueen kaakkoisnurkassa on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2007 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-1883). Tässä asemakaavassa muutosalue on osoitettu katualueeksi.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualueella 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.



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
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Välivainion alueen omakotiyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Fingrid Oyj
- Säteilyturvakeskus (STUK)
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät
<https://www.ouka.fi/oulu/nuoret/alueelliset-osallisuusryhmat>

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 vuoden 2021 loppupuolella, 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

Kaavavalmistelijä Anita Koivikko, puh. 044 499 3352

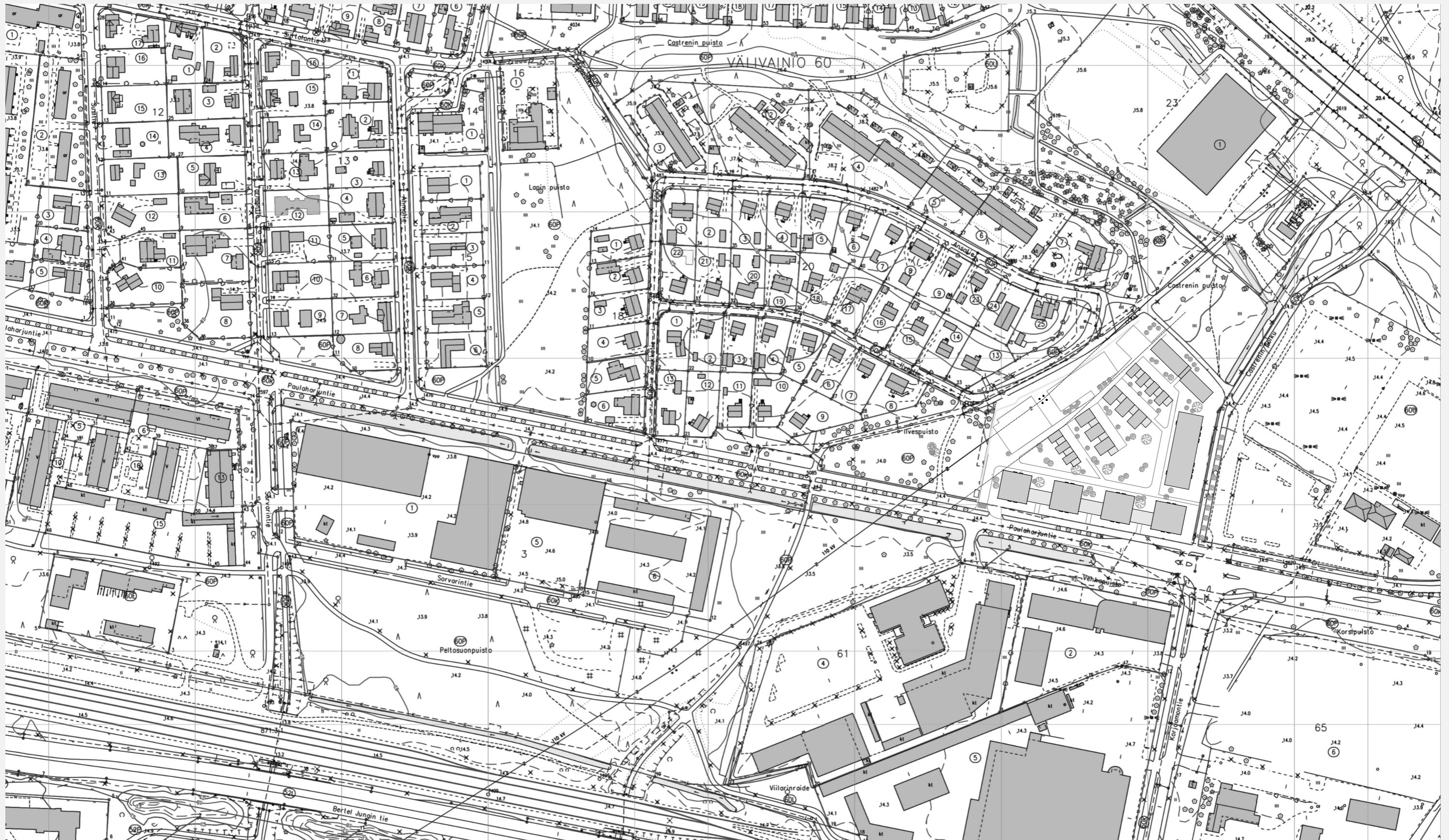
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

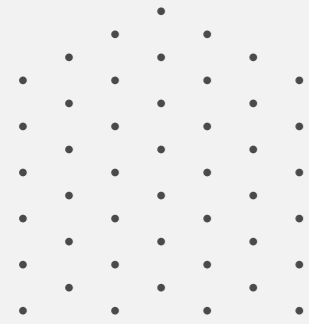
Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Välivainion puutarha Paulaharjuntie 41

Asemapiirustus rakeisuus

1:2500





Välivainion puutarha Paulaharjuntie 41

Aluesuunnitelma 1:1000

K-ala yht. n.10880 + T-ala n.1300

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



Välivainion puutarha Paulaharjuntie 41

Näkymä Paulaharjuntieltä



Välivainion puutarha Paulaharjuntie 41

Korttelin sisäänkäyntinäkö



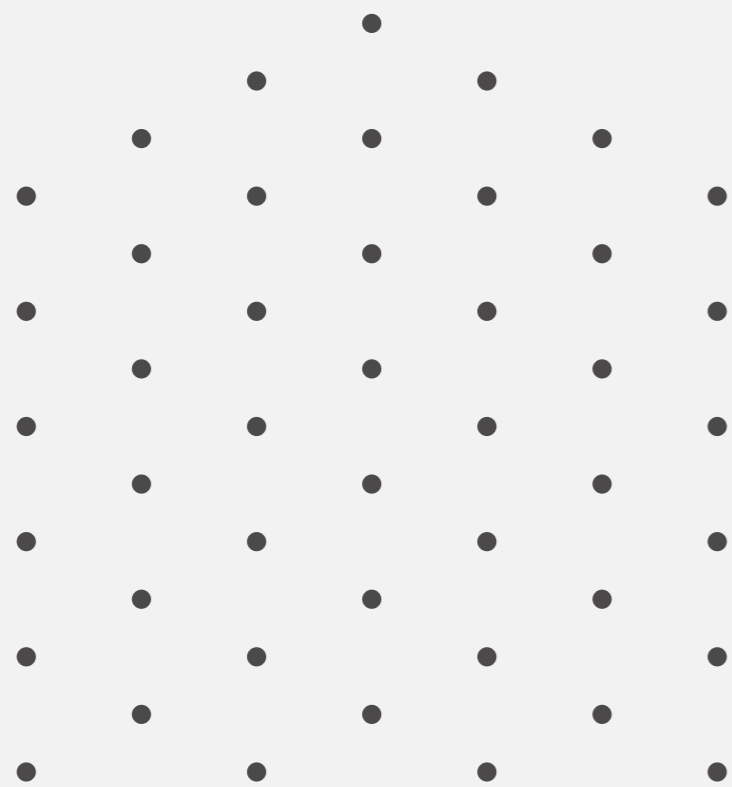
LUOARKKITEHDIT

Välivainion puutarha Paulaharjuntie 41

Ilmakuvaupotus



LUOARKKITEHDIT



Välivainion puutarha VE Pienkerrostalot puusta

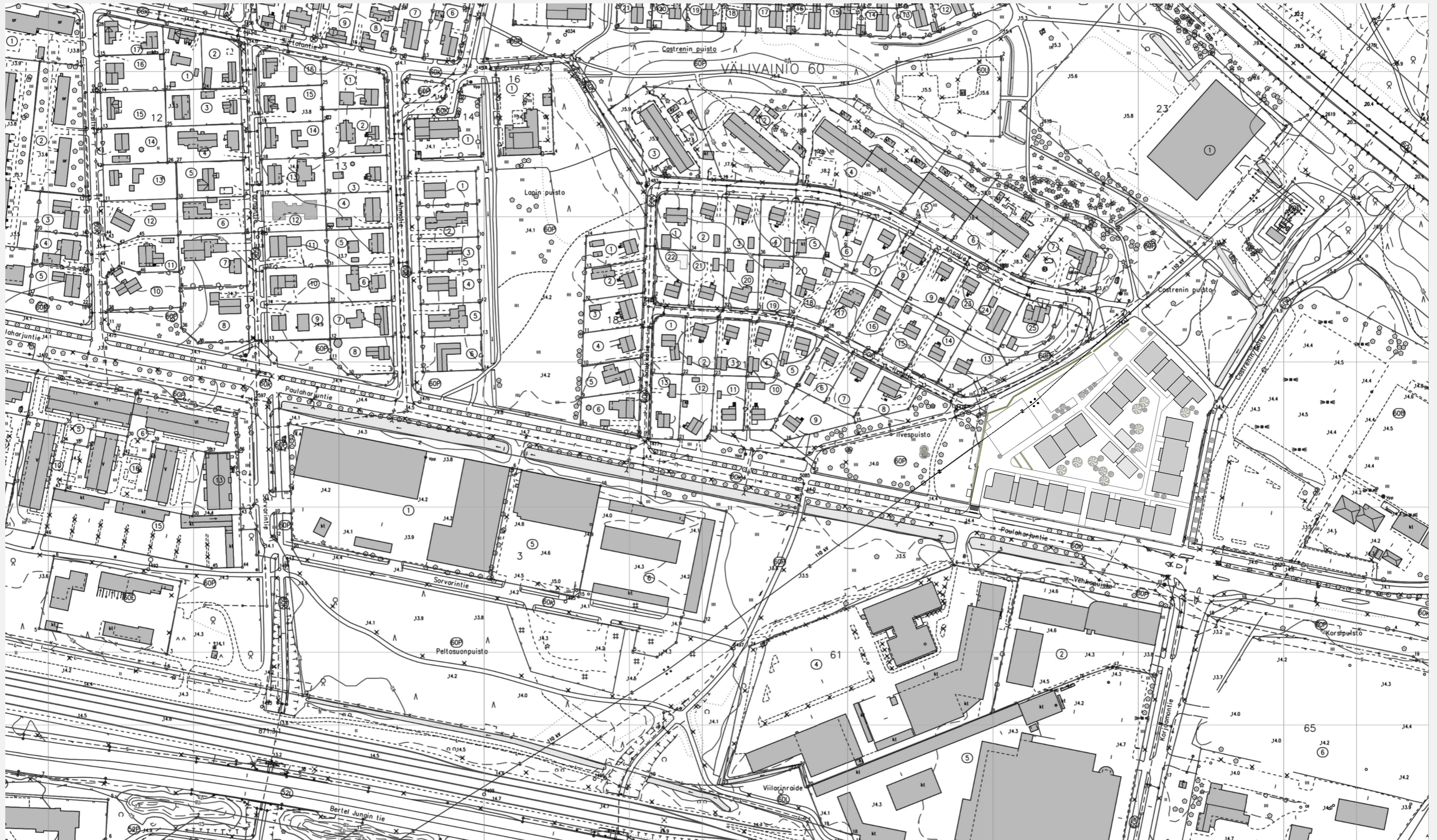
KAAVAN ENNAKKOAINEISTO

tontinkäyttöluonnokset 25.9.2020

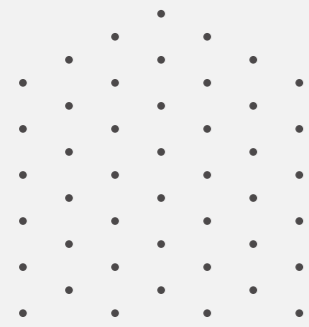
Välivainion puutarha VE Pienkerrostalot puusta

Rakeisuuskaavio

1:2500



LUOARKKITEHDIT



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
Vieraspaidat $9140/1000 = 9,14$ ap > 10 ap
Le-paidat 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 sisäänkäyntinäkymä



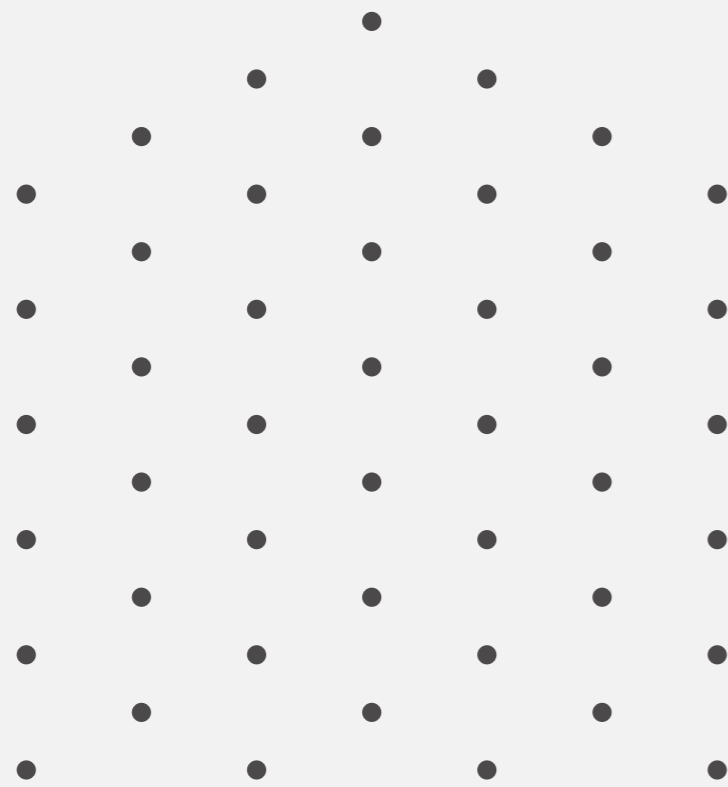
LUOARKKITEHDIT

Välivainion puutarha VE Pienkerrostalot puusta

Ilmakuvaupotus



LUOARKKITEHDIT



Välivainion Puutarha VE Monipuolinen

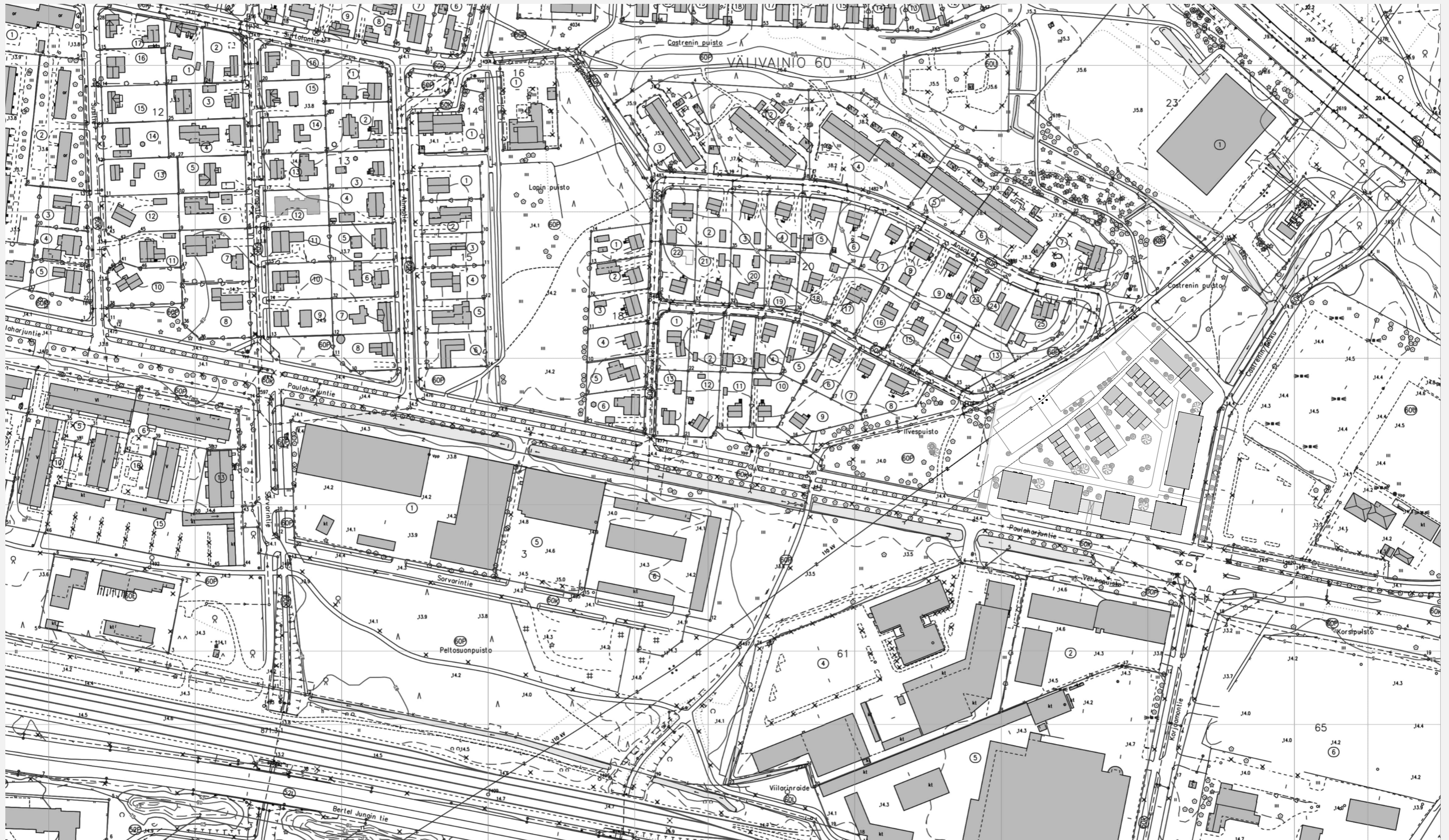
KAAVAN ENNAKKOAINEISTO

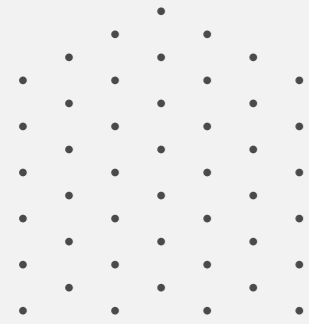
tontinkäyttöluonnokset 25.9.2020

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



LUOARKKITEHDIT

Välivainion puutarha VE Monipuolinen

Korttelin sisäänkäyntinäkö



LUOARKKITEHDIT

Välivainion puutarha VE Monipuolinen

Ilmakuvauspotus



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 liikenne- ja viheralue, 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 työkoneilla (esimerkiksi vikatilanteessa), pensasaita voi vaurioitua. Pensasaitaa ei saa istuttaa pylväsalueelle.	(sama teksti kuin vieressä)

2. Luonto, maisema ja luonnonympäristö	Pienkerrostalot puusta	Monipuolinen
viheralueet	Mikäli valitaan liikenne- ja viheralue, jossa Paulaharjuntie ja Ilvestie yhdistetään uudella katuyhteydellä, niin viheralue kaavamuutosalueen länsipuolella jakautuu kolmeen osaan. Tämä vähentää huomattavasti puuston 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 liikenneratkaistu, 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 liikenneratkaistu 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 ratkaistu, 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 jäsennelty kolmeen osaan, joiden väliin jää tilaa säilytettävälle/uusille puille ja istutuksille (pois lukien voimalinjan johtoaukea). Lisäksi jää tilaa lumille ja hulevesien imeytykseen.	Pysäköintialue on jäsennelty 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 ratkaistu lisää jonkin verran tontin sisällä tapahtuvaa liikennettä, eli aiheuttaa enemmän melua ja pakokaasupäästöjä (ei koske sähköautoja).

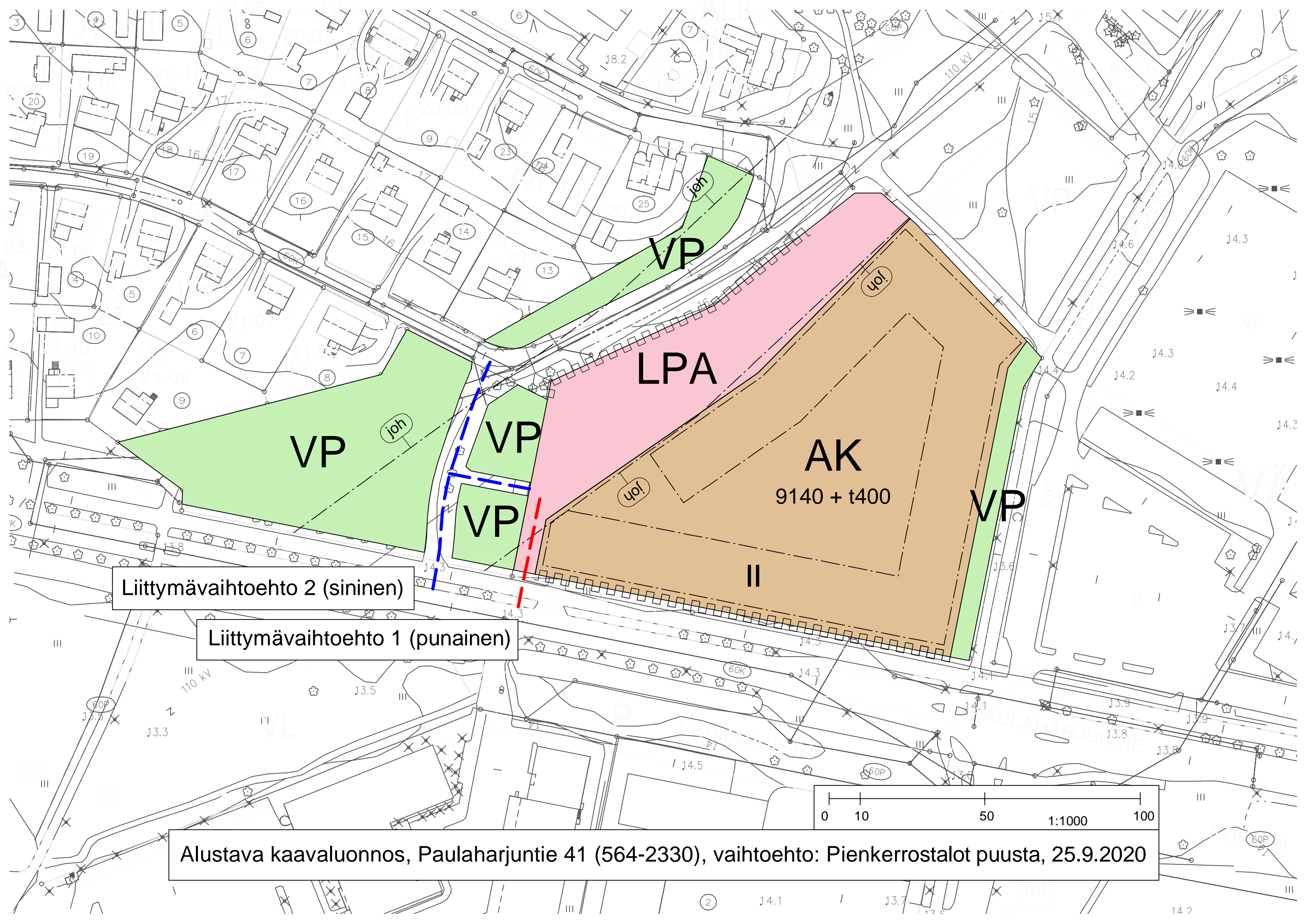
4. Joukkoliikenne	Pienkerrostalot puusta	Monipuolinen
kävelyetäisyydet pysäkeille	Uusi rakentaminen sijoittuu enimmillään n. 500 m etäisyydelle joukkoliikenteen reitistä.	(sama teksti kuin vieressä)

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)

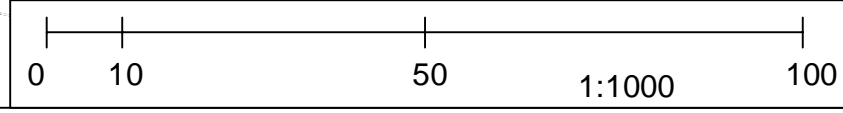
7. Alueen identiteetti, viihtyisyys ja ekologisuus	Pienkerrostalot puusta	Monipuolinen
identiteetti	Suunnitteluratkaisu tuottaa viihtyisän ja ilmeikkään asuinkorttelin, jolle muodostuu selkeä oma identiteetti. Korttelin identiteetti perustuu yhtenäiseen rakennustyyppiin, joka luo korttelista selkeästi 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

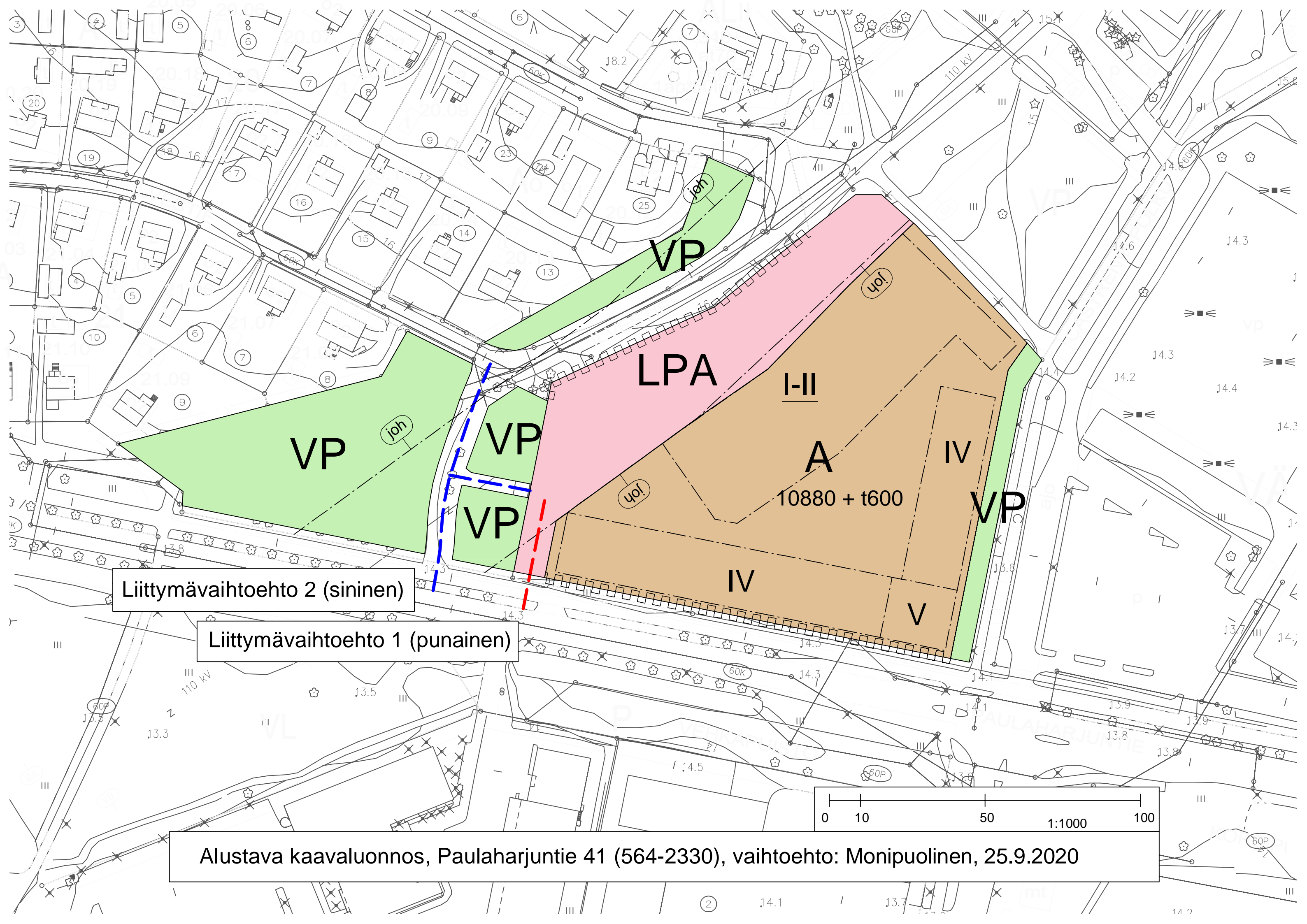
Alustava kaavaluonnos, asemakaavamerkinnot

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.
---	--



VP

VP

VP

LPA

A

IV

VP

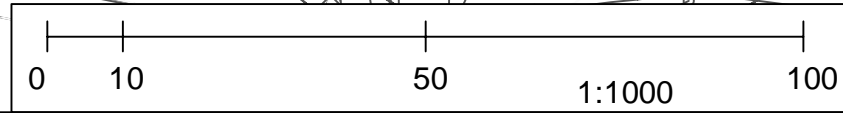
IV

V

10880 + t600

Liittymävaihtoehto 2 (sininen)

Liittymävaihtoehto 1 (punainen)

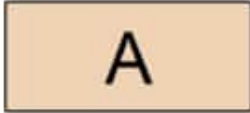








Alustava kaavaluonnos, Paulaharjuntie 41 (564-2330), vaihtoehto: Monipuolinen, 25.9.2020

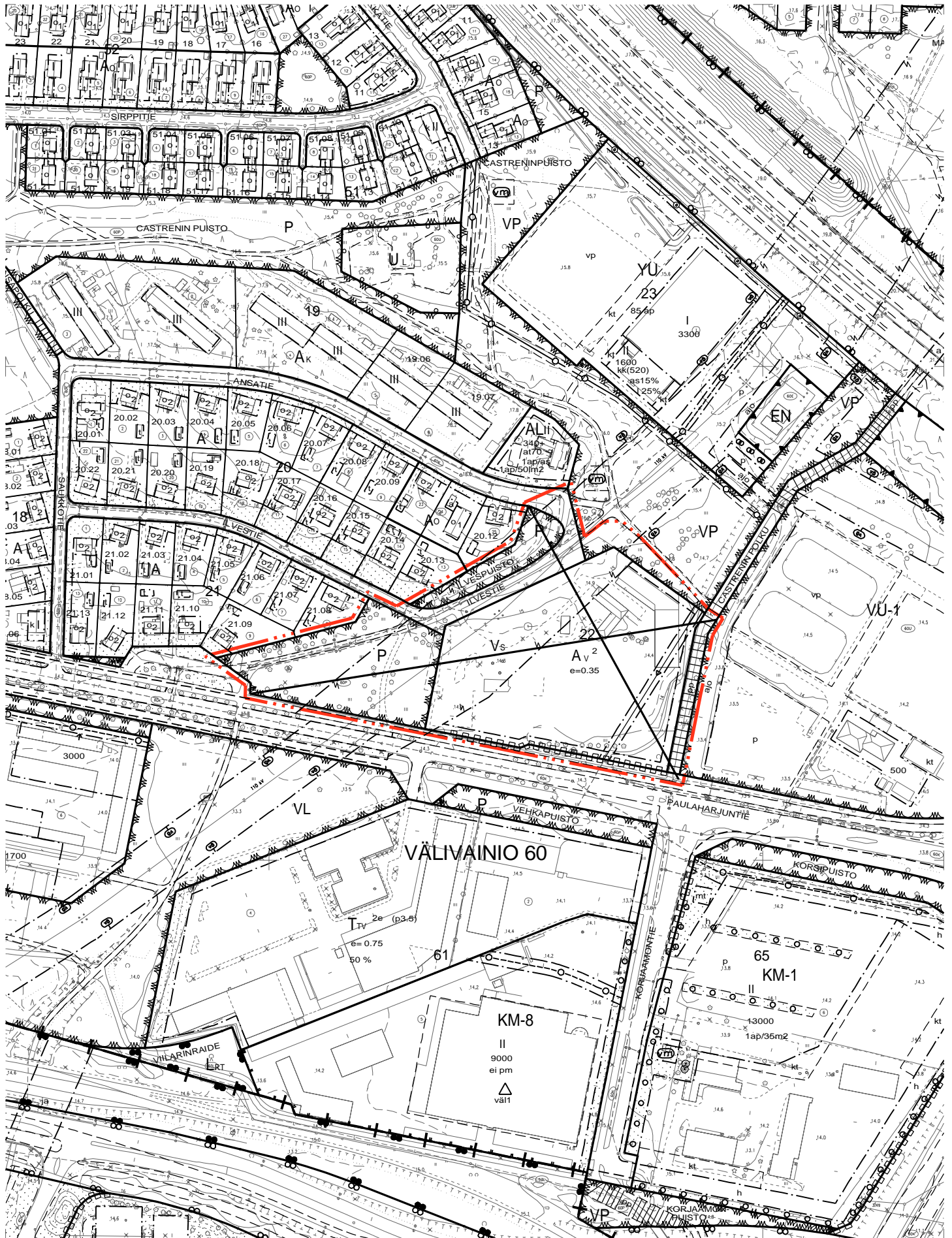
Alustava kaavaluonnos, asemakaavamerkinnot

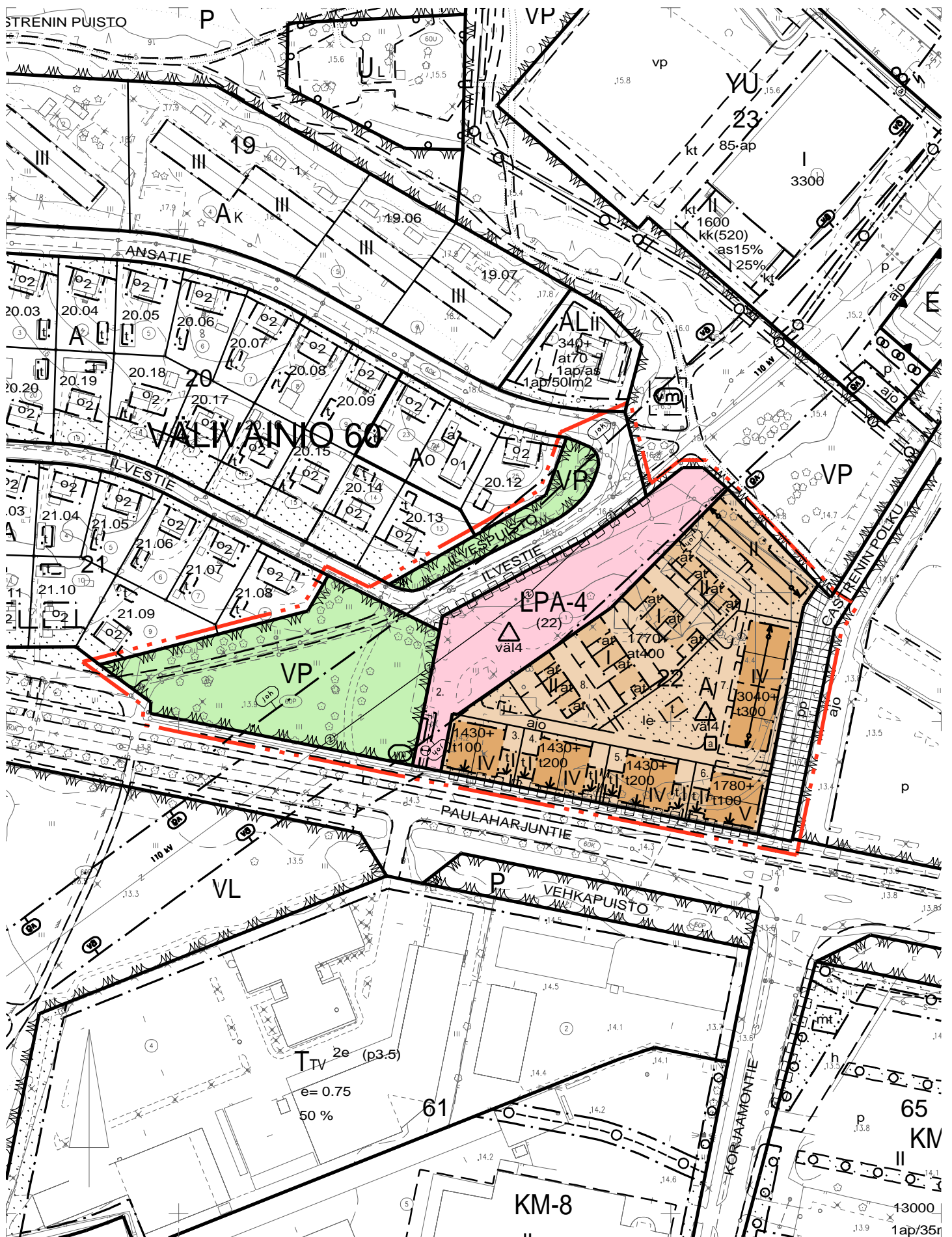
25.9.2020

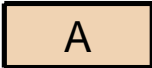

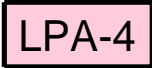








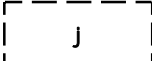
Vaihtoehto "Monipuolinen"

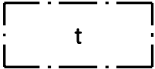
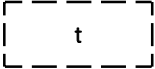
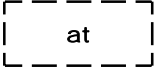

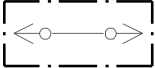

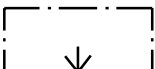
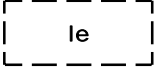
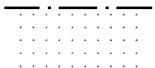


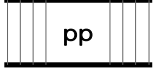
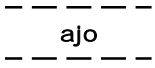
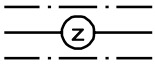
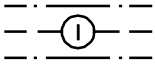

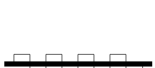


	Asuinrakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
000+100	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
II	Roomalainen numero 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.





1		Asuinrakennusten korttelialue.
33		Puisto.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	60	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	VÄLI	Kaupunginosan nimi.
93	22	Korttelin numero.
95	ILVESTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	3040+t300	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
96-3	1770+at400	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.

117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
117-101		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-103		Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
126-1		Rakennusosalalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
127-101		Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
154-4		Sähkölinjau varten varattu alueen osa.
154-6		Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.
154-9		Johtoalue.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165	(22)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
174-2		Muuntaja.

200-315



väl4-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMÄÄRÄYKSET:

I- ja II-kerroksisille rakennuksille varatun tontin läpi tulee olla vähintään kaksi kulkuyhteyttä pysäköintialueelta yhteispihalle. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pientalojen, rivitalojen ja luhtitalojen asuntokohtaisten pihojen rajat saa kuitenkin aidata myös niiltä osin, kun ne rajautuvat tonttien väliin rajoihin. LPA-4-korttelialueen puistoon rajautuvalle länsireunalle sekä IIVestien vastaiselle rajalle, kuitenkin vähintään autojen pysäköintipaikkojen kohdalle, pitää istuttaa yhtenäinen, pysäköintialuetta maisemoiva pensasaita. Voimalinjan alle saa sijoittaa pensasaidan, jonka korkeus on enintään 2 m. Lumenlajityspaikka on mahdollista sijoittaa siten, että sen etäisyys voimajohdon keskiliinjan on vähintään 13 m. Lumenlajityskasan korkeus saa olla enintään 5 m.

ASUINRAKENNUKSET:

Asuinkerrostalojen pääasiallinen julkisivumateriaali on poltettu savitiili. Paulaharjuntien puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai nurkkaparvekkeita. Ranskalaiset parvekkeet saavat ulottua enintään 0,9 m julkisivupinnan ulkopuolelle. Pistetalojen välisten talusrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on kuultokäsitelty puuverho. Puuverhouksen sävyn kaikissa talusrakennuksissa tulee olla yhtenäinen Paulaharjuntien suuntaan. IV- ja V-kerroksisten asuinkerrostalojen kattomuoto on harjakatto. Harjan alle ullakkokerrokseen saa toteuttaa teknisiä tiloja, iv-konehuoneita ja huoneistovarastoja. Ullakolle sijoittuvat esteettömät varastotilat eivät muodosta kerrosalaa. Rakennusten maantasokerrosten kerrosalasta vähintään 60 % pitää toteuttaa asuintoina.

PIHA-ALUEET, PIHARAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS:

Piha-alue piharakennuksineen toteutetaan yhtenäisen pihasuunnitelman mukaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Piha on kaikkien korttelin asuntojen käytössä. Yhteispihalla tulee olla monipuolisia yhteiskäyttöisiä toimintoja. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina ja/tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Tonteilla on puustoa mahdollisuuksien mukaan pyrittävä säilyttämään. Korttelin piha-alueelle on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäisen kokonaisuuden. Piharakennusten materiaali on puuta.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI:

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrostalojen asuinkerrosala, ei talusrakennuksia. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 120 asuinkerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- rivitalot ja kytketyt pientalot: 1,5 pysäköintipaikkaa asuntoa kohti
- erillispientalot 2 pysäköintipaikkaa asuntoa kohti

Kerrostaloille, rivitaloille ja kytketyille pientaloille tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asuinkerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus erityisesti toiminnallisuuteen perustuissa joustoissa osoitetaan rakennuslupavaiheessa erillisillä perustelluilla selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautoipaikkoja tulee toteuttaa (tapauskohtaisten joustojen maksimiyhteisvaikutus) vuokratilakohteessa vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 % perusnormista.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin (toteuttaja osoittaa laskelman erillisellä selvityksellä ja/tai sopimuksilla):

- Pysyvästi vuokratilaksi osoitettava kohde: -20 %
 - Laadukas pyöräpysäköinti (=esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä: -5...10 %
 - Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää; viisi pyöräpaikkaa korvaa yhden autoipaikan (lisäpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa): -10 %
 - Keskitetty pysäköintialue, vähennys nimikoimattomiksi osoitettavasta paikkamäärästä: nimikoimattomuus -10...20 % tai vuorottaispysäköinti -20...30 %
 - Yhteiskäyttöautot: Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autoipaikkaa, jousto enintään -10 %.
- Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautoipaikat toteutettava tai järjestettävä muualta.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI:

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:
- kerrostalot: 1 pyöräpaikka 40 asuinkerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- rivitalot ja kytketyt pientalot: 3 pyöräpaikkaa asuntoa kohti
- erillispientalot: 4 pyöräpaikkaa asuntoa kohti

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

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatima tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikunnan apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asuinkerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

MELUN TORJUNTA:

Muut kuin sisäpihan puolelle tulevat parvekkeet tulee varustaa parvekelasituksin. Kadun varren rakennusten talousrakennuksineen tulee muodostaa katkeamaton, pihaa melulta suojaava rakenne lukuun ottamatta tarpeellisia kulkuaukkoja. Korttelin eteläiselle, itäiselle ja pohjoiselle reunalle sijoittuvat rakennukset pitää toteuttaa ennen keskiosan pientaloja.

HULEVEDET:

Alueen suunnittelussa tulee huomioida korttelin itäpuolella olevan Castrenin polun viereisen ojan tulviminen. Castrenin polun vastaiselle rajalle on rakennettava aita, joka ei saa olla pensasaita. Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri vettä läpäisemättömän pintamateriaalin 100 neliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestä, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainetta.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT:

Rakentamistöiden yhteydessä on havainnoitava ja tehtävä tarpeellisia määrityksiä mahdollisista sulfidimaakerroksista, jotta pystytään arvioimaan mahdollisten sulfidimaiden laajuus rakentamisalueella.

PILAANTUNEET MAAT:

Uudisrakentamisen yhteydessä tulee tontin 8 eteläosassa sijainneen poistetun öljysäiliön alueella tehdä tarkentavaa näytteenottoa pilaantuneen alueen laajuuden ja pitoisuustason varmentamiseksi.

MUUNTAMO:

Alueelle on sijoitettava yksi muuntamo asemakaavassa osoitetulle paikalle alueen sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamon seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalien ja värisävyjen kanssa tai niihin tulee toteuttaa taideseinät.

JÄTEHUOLTO:

Jätehuolto tulee toteuttaa koko korttelissa keskitetysti.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAKO JA - MUUTOS		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2330		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646574
			EDELLINEN TONTTIJAKO 21.06.1977
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		08.10.2021	KAUP. OSA 60
			Välivainio
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI	KORTTELI 22
PIIRSI	PS		TONTIT 2-8
TARK	PM		MUUTT. TONTIT 1
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
16	7214842.647	475907.199
23	7214781.976	475895.104
24	7214874.457	475966.058
25	7214888.286	475986.231
26	7214903.054	476004.768
27	7214903.054	476013.278
28	7214894.448	476023.284
29	7214855.536	476060.078
30	7214846.881	476054.013
31	7214839.901	476052.622
32	7214777.429	476040.174
33	7214753.990	476035.503
34	7214759.913	476005.788
35	7214766.873	475970.875
36	7214773.832	475935.961
37	7214779.677	475906.638
38	7214803.116	475911.309
39	7214802.709	475913.350
40	7214797.271	475940.632
41	7214790.312	475975.545
42	7214783.353	476010.458
43	7214816.968	475933.919
44	7214801.818	475944.421
45	7214796.637	475970.413
46	7214817.170	476000.032
47	7214844.954	476027.274
48	7214845.963	475975.746

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
060 0022 0002	4275	3583	060 0022 0001
		310	060 9901 0000
		382	060 9903 0000
060 0022 0003	715	715	060 0022 0001
060 0022 0004	851	838	060 0022 0001
		13	060 9901 0000
060 0022 0005	851	819	060 0022 0001
		32	060 9901 0000
060 0022 0006	724	697	060 0022 0001
		27	060 9901 0000
060 0022 0007	3559	3559	060 0022 0001
060 0022 0008	4837	4483	060 0022 0001
		354	060 9903 0000

