

Asemakaavan selostus

20.11.2020 päivättyyn ja 7.12.2020 korjattuun Oulun kaupungin Rajakylän kaupunginosan puistoaluetta sekä Taskilan kaupunginosan puistoaluetta ja jätevedenpuhdistamon suoja-aluetta koskevaan asemakaavan muutokseen

(Piispanletonpuisto)

RAJA-TASKILA

Kaavatunnus 564-2266

Diaarinumero OUKA/7633/2015

Selostus päivitetty __.__.20__



Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Asemakaavan sisältö.....	6
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.3	Asemakaavan toteutus.....	6
3.	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	10
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	15
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	24
5.	Asemakaavan kuvaus.....	29
5.1	Kaavan rakenne.....	29
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	30
5.3	Aluevaraukset.....	30
5.4	Kaavan vaikutukset.....	31
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	33
5.6	Nimistö.....	34
6.	Asemakaavan toteutus.....	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Rajakylän kaupunginosan puistoaluetta sekä Taskilan kaupunginosan puistoaluetta ja jätevedenpuhdistamon suoja-alueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin Taskilan kaupunginosan kortteli 55 sekä puisto-, katu-, lähivirkistys- ja suojaviheraluetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Raja-Taskila
Kaavatunnus:	564-2266
Kaavan laatija:	Esko Härkönen, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:	Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista koskeneessa lehti-ilmoituksessa 15.6.2018.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

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

https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1231

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raja-Taskilassa, n. 5–6 km etäisyydellä Oulun keskustasta pohjoisluoteeseen. Kaavamuutos kohdistuu Piispanletonpuistoon, Raja-Taskilan asuinalueen ja Letonniemen luonnonsuojelun alueen väliin. Muutosaluetta rajaavat pohjoisessa ja koillisessa rivitalojen korttelialueet ja idässä omakotirakennusten korttelialue. Etelässä ja lännessä muutosalue rajautuu puistoon. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu pitkä ja kapea puistoalue pohjoisesta, Rajakylän kaupunginosasta Rajahaudantieltä etelään, Taskilan kaupunginosassa sijaitsevalle Suolamännnyntielle asti. Kaavamuutosalueen eteläisin osa on jätevedenpuhdistamon suoja-alueita. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9,43 ha.

Alun perin kaavamuutosalue oli pinta-alaltaan laajempi, mutta hankkeen edetessä se supistui käsittämään ainoastaan alueen pohjoisosassa sijaitsevan yksityisen maanomistajan alueen. Myöhemmin kaavamuutokseen lisättiin pitkä suikale kaupungin omistamaa aluetta pohjoista rantareittiä varten.



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, 28.5.2018, päivitetty 19.11.2020

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Asemakaavan muutosluonnoksesta jätetyt mielipiteet vastineineen

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, 20.11.2020

Liite 6. Viitesuunnitelmat, 22.1.2020

- Tonttijako, 20.11.2020

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Hulevesien yleissuunnitelma, 5.2.2020
- Liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, 22.1.2020
- Liikenneselvitys, elokuu 2019
- Raja-Taskilan luonto- ja maisemaselvitys, 9.12.2016
- Raja-Taskilan linnustaselvitys 6.10.2020
- Yleispiirteiset pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, 5.6.2018
- Sulfaattimaaselvitys, 21.2.2018
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 2014
- Pohjoinen rantareitti välillä Oulun keskusta – Virpiniemi, yleissuunnitelma 15.4.2019

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakentamisen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä puisto-, katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueeksi. Asemakaava-alueen laajuus on noin 9,43 ha. Uutta asuinrakentamista kaava mahdollistaa 8 000 kerrosalaneliömetriä.

Alueen asuntotyyppinä on pääosin yksikerroksinen rivitalo. Asemakaava mahdollistaa myös paritalojen, kytkettyjen pientalojen sekä erillisten yhtiömuotoisten pientalojen rakentamisen. Yksikerroksiset rivitalot on sijoitettu alueen reunoille, kun taas kaksikerroksiset paritalot ja kytketyt erillispientalot sijoittuvat alueen keskelle suunnilleen pohjois-etelä -suuntaisen pihakatutyypin keskusrakennuksen varrelle. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan uudisrakennettavaa aluetta. Alueesta tavoitellaan noin 89 asunnon ja noin 180 asukkaan asuinalueita.

Tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle viihtyisä ja vetovoimainen, hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja virkistysmahdollisuuksien piirissä oleva merellinen asuinalue. Merellisyys teemana näkyy lähinnä alueen keskiosassa, jossa rakennusten harjan suunnalla, julkisivu- ja katotomateriaaleilla värityksineen, massoittelulla ja rakennusten korkeudella on pyritty jäljittelemään kalastajakylämäisyyttä. Tavoitteena on ollut, että aluetta reunustavien ja toisaalta alueen keskiosassa olevien rakennusten ilmeet eroaisivat selkeästi toisistaan.

Mitoituksen lähtökohtana on ollut muodostaa korttelirakenne, joka ottaa huomioon ympäröivän rakennuskannan mittakaavan ja rakeisuuden. Puistokaistaleet erottavat kaavamuuosalueen olemassa olevasta kaupunkirakenteesta.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 28.5.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 15.6.–10.8.2018. Mielipiteitä ja lausuntoja esitettiin yhteensä 10 kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.10.–21.11.2019 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin 12 kpl.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 4.11.2019 Rajakylän koululla.

Yhdyskuntalautakunta päätti palauttaa asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 § 561.

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

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa heti kaavan astuttua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin hoidettua metsää ja se on kooltaan noin 9,43 ha. Alue rajautuu pohjoisessa ja koillisessa rivitalokortteleihin, sen luoteisnurkan lähistössä sijaitsee Rajahaudan venesatama, lännessä on Letonniemen luonnonsuojelualue, etelässä on puistoa, ja idässä on pientalo-alue. Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuu Taskilan jätevedenpuhdistamo. Lähialueen rakentaminen on pienimittakaavaista, I-II -kerroksista rivitalo-, omakotitalo- ja paritalorakentamista. Rakennusten pääjulkisivumateriaalina on vaalea tiili ja punatiili sekä vaalea lautaverhous. Suunnittelualueella kulkee pieniä polkuja. Alueen länsireunalla on vesi- ja viemäriinjojen sorapäällysteinen huoltoreitti, jolle on yhteydet Taskilantieltä alueen pohjoispuolelta sekä alueen eteläpuolella olevan puistoalueen kautta. Taskilantien varren tonttien ja metsäalueen välissä on puuton alue, jonka alla kulkee teknisiä linjoja.



Näkymä Taskilantieltä ja Taskilantien rivitaloja



Suunnittelualueen pohjoisraja ja Rajahaudan venesatama



3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemaltaan suunnittelualue on Perämeren rannikolle tyypillistä maankohoamisaluetta. Topografialtaan alue on tasaista, korkeuserot ovat muutamien metrien luokkaa. Selvitysalue sijoittuu tarkasti havumetsien rajaan. Havumetsät ovat pääasiassa kosteita korpisia kuusikoita, jotka muuttavat hiljalleen tuoreeksi kangasmetsäksi. Toisaalta maaston pienetkin korkeuserot, merestä ensin

nousseet luodot ja karikot ovat nyt mäntyä kasvavia nyppylöitä. Alueella on selvästi näkyvissä sukkessorannan metsittyminen mutta toisaalta myös puutarhojen ja maansiirron vaikutukset kasvillisuuteen. Alue on luontotyypeiltään melko yhtenäinen. Selvitysalueen pohjoisosassa on käytöstä poistuneita peltoja, jotka ovat osittain umpeenkasvaneita. Itäreuna on mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää, jossa pääpuulaji on kuusi. Länsireuna on korpista kuusikkoa tai kuivahtanutta korpea eli korpimuuttumaa.



Suunnittelualueen länsireunan huoltotie ja ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2018

3.1.3 Tekniset linjat

Suunnitellun asuinrakentamisen korttelialueen ulkopuolella, sen länsi- ja pohjoispuolella kulkee vesi- ja jätevesilinjoja. Alueen kaakkoisosassa olemassa olevien omakotitalojen kohdalla kulkee jätevesilinja. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole kaukolämpöverkostoa.



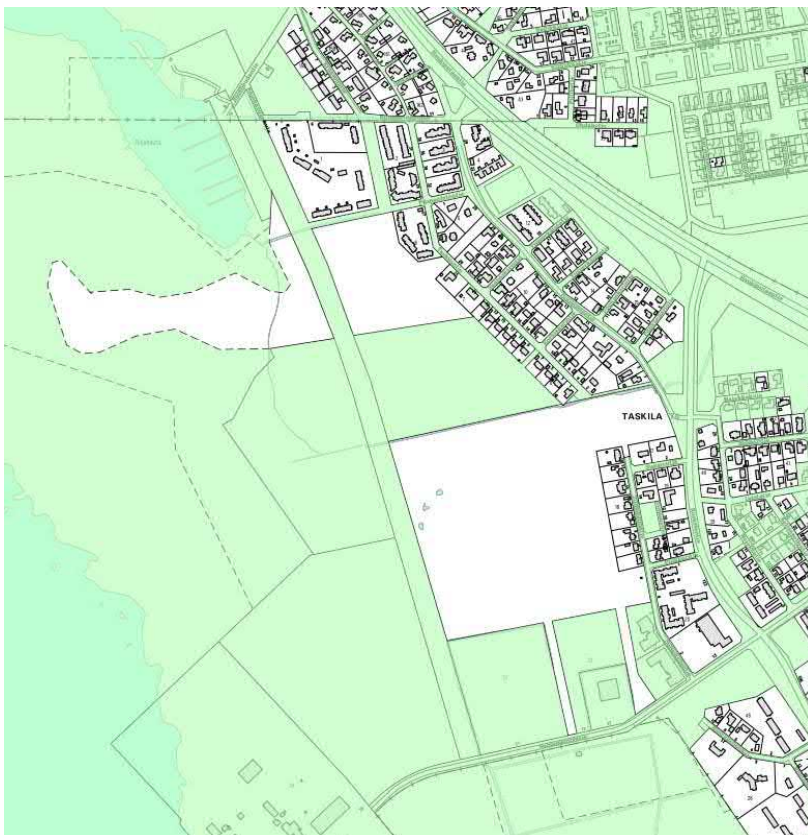
Teknisten linjojen nykytilanne kaavamuuoksen keskeisellä alueella (sähköjohdot vihreällä, telejohdot ruskealla, jätevesiverkosto punaisella, vesijohtoverkosto sinisellä)



Tekniset linjat suunnittelualueen pohjoisosassa (vasemmalla) ja eteläosassa (oikealla).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain yksityisessä ja osittain kaupungin omistuksessa.

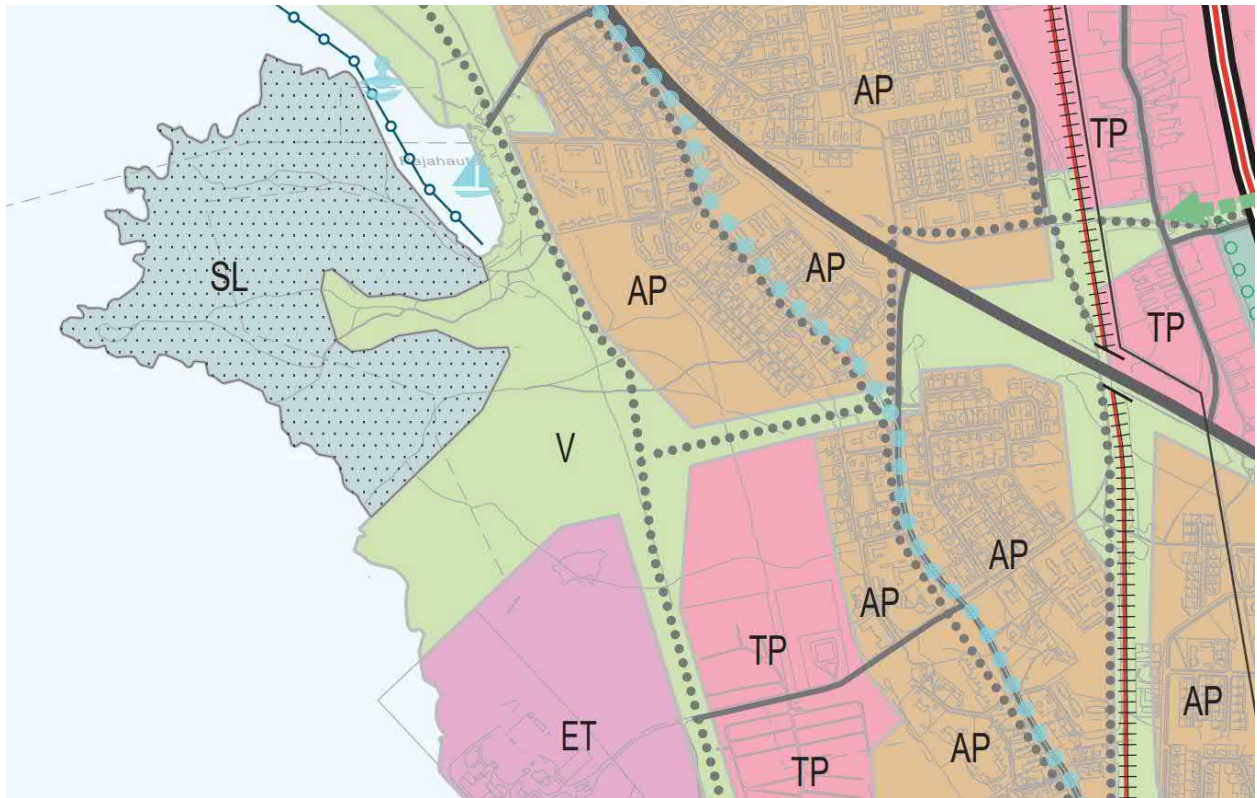


Maanomistus suunnittelualueella (vihreä: kaupungin omistamaa maata, valkoinen: yksityisen omistamaa maata)

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu virkistysalueeksi (V), joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa. Suunnittelualueen länsireunassa kulkee kevyen liikenteen pääreitti (harmaa pisteiviiva).



Ote Uuden Oulun yleiskaavasta

3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa yhteensä neljä eri asemakaavaa: 20.3.1974 vahvistettu asemakaava ja asemakaavan muutos (564-660) sekä 8.4.1993 (564-1437) ja 1.9.1997 (564-1549 ja 564-1568) vahvistetut asemakaavan muutokset.

Suunnittelualue on näissä asemakaavoissa merkitty puistoksi (VP), puistoalueeksi (P), luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja jätevedenpuhdistamon suoja-alueeksi (E-5). Vanhimmassa asemakaavassa alueen länsi- ja itäreunaan on merkitty voimansiirtoalue (Vs). Itäreunaan on merkitty myös viemäriä varten varattu alue.

Suunnitellun asuinrakentamisen korttelialueen pohjoispuolen puistoalueelle (kaavamuuotosalueen ulkopuolelle) on osoitettu ohjeellinen kulkureitti.

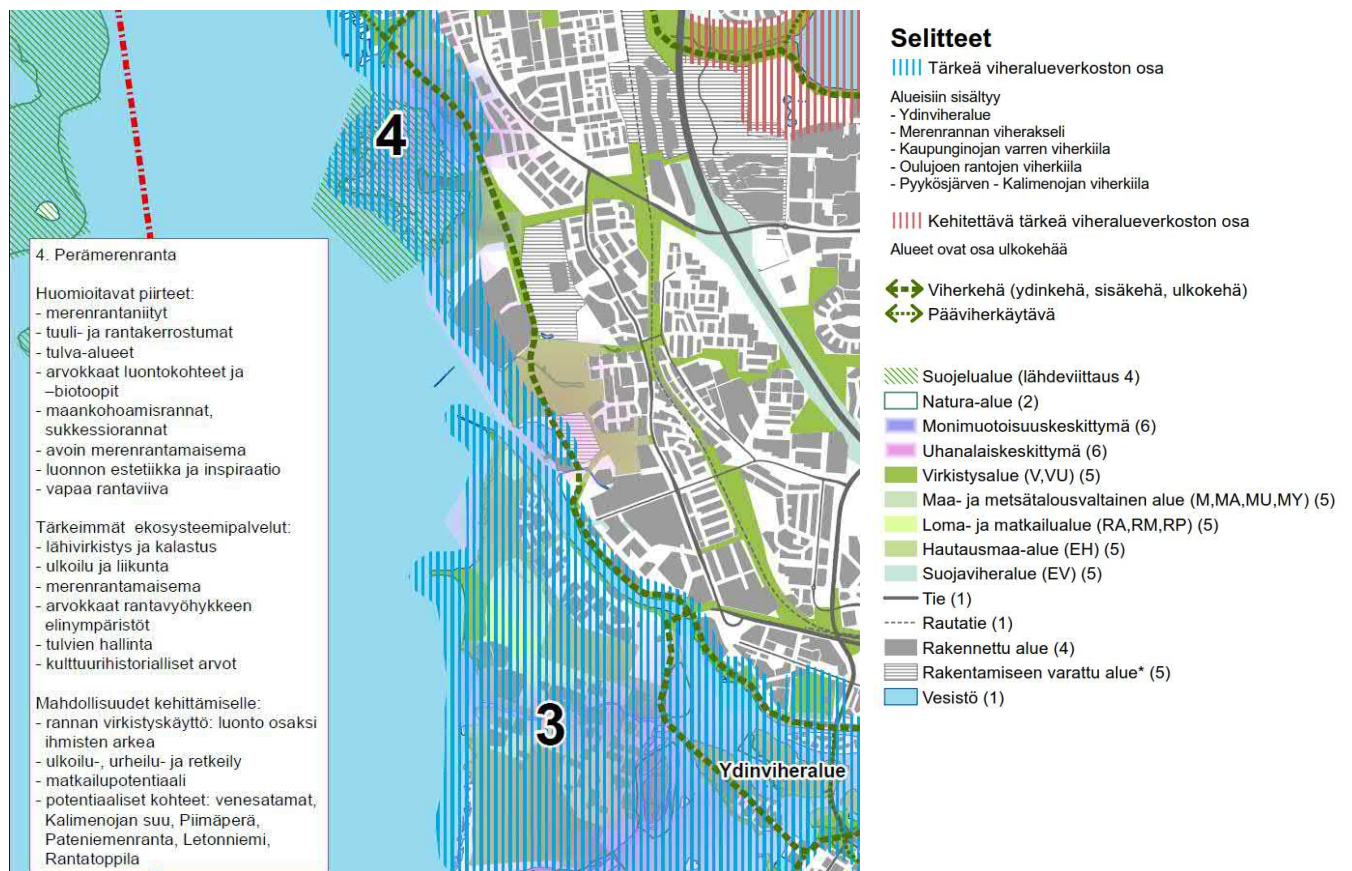
3.2.6 Maankäyttösopimukset

Hankkeesta on laadittu yhteistoimintasopimus. Maankäyttösopimus laaditaan.

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

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 2014

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma, on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillissuunnitelma. Työssä on hyödynnetty ekosysteemipalveluihin perustuvaa näkökulmaa, joka on uutta Oulussa. Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan aineellisia ja aineettomia hyötyjä, joita ihmiset saavat suoraan tai välillisesti luonnosta ja maisemasta. VILMO-raportissa suunnittelualaue sijoittuu Perämerenranta-alueen läheisyyteen. Perämerenranta ja sen osana suunnittelualaueen viereinen Letonniemen luonnonsuojelualaue ovat tärkeä viheralueverkoston osa. Alueen länsireuna on suositeltu säilytettävän virkistysalueena. Länsireuna kuuluu lisäksi viherkehään.



Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle, VILMO

Hulevesien yleissuunnitelma, 5.2.2020

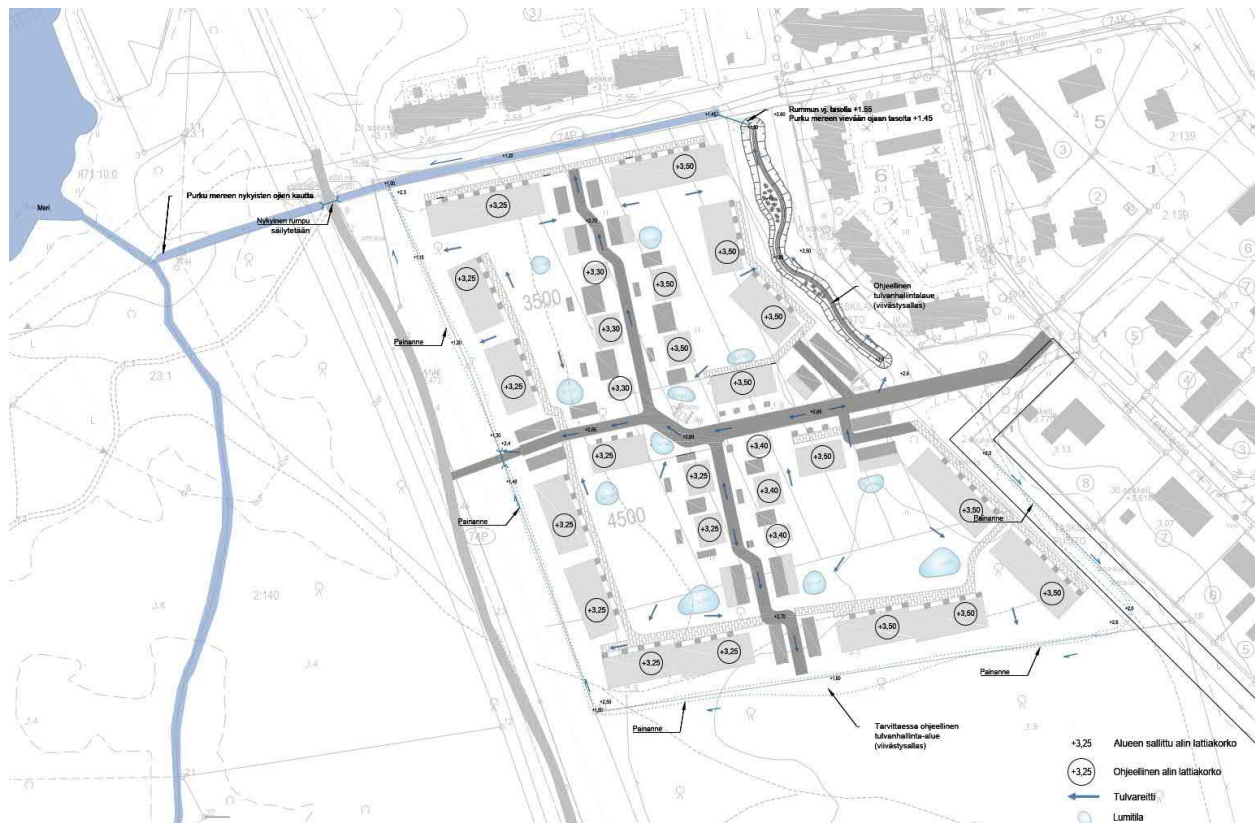
Hulevesien yleissuunnitelman on laatinut Pöyry Finland Oy. Hulevesien yleissuunnitelmassa on huomioitu alueen suunniteltu maankäyttö sekä nykyiset olosuhteet kuin myös Oulussa sovellettavat ohjeet hulevesien hallinnan osalta.

Nykytilassa alueen sadevedet imeytyvät maaperään tai kulkevat pintavaluntana ojiin, joista edelleen mereen. Maaperän laatu ja pohjavesiolosuhteet vaikuttavat hulevesien imeytymiseen. Hiekkinen siltti ja savi johtavat vettä kohtalaisesti/huonosti, mikä hidastaa huleveden imeytymistä ja lisää pintoja pitkin johtuvan huleveden määrää.

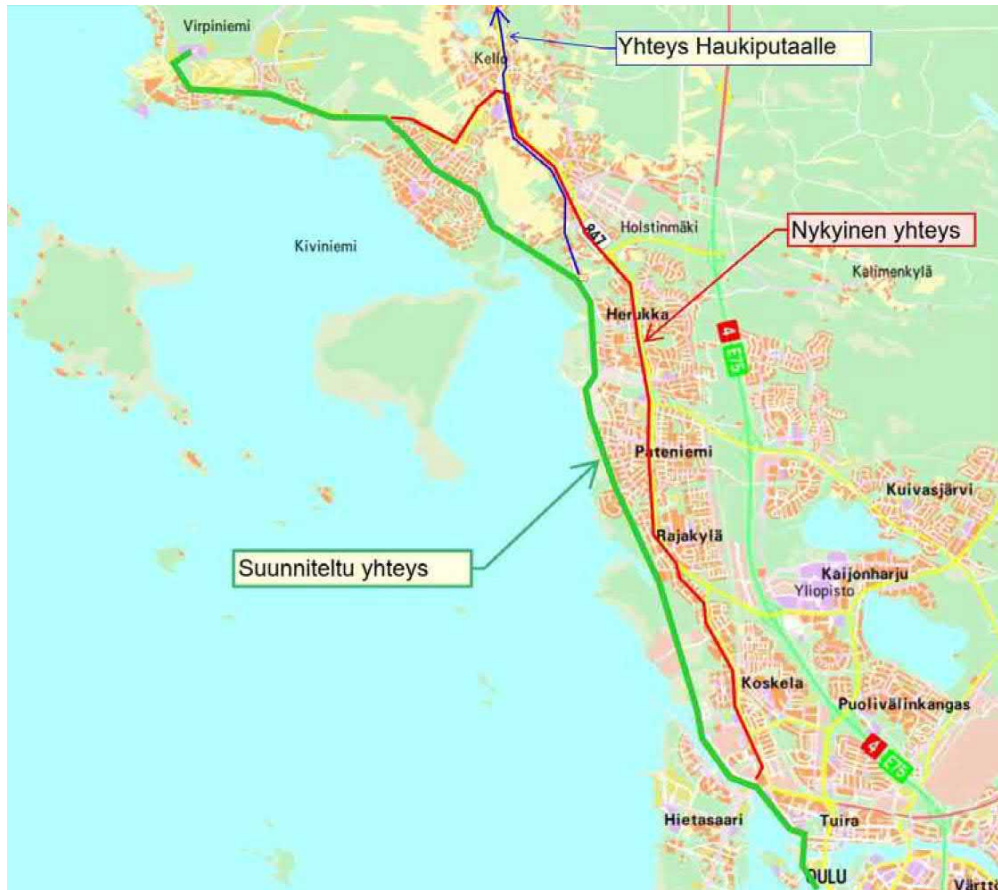
Suunnitelmassa on esitetty ohjeelliset alimmat lattiakorot. Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä on määrätty, että merialueilla rakennusten alin sallittu lattiakorko on +3,25 (N2000). Alueelle suunnitellut putkistot eivät tule kuormittamaan olemassa olevaa verkostoa, eivätkä hulevedet ole pumppauksen takana.

Alueen meren läheinen sijainti ja maaperä huomioiden ei ole perusteltua rakentaa alueelle tontti-kohtaista viivytystä. Tärkeämpänä lähtökohtana nähtiin huomion kiinnittäminen keskitettyihin hulevesien hallinta-alueisiin, joilla pyritään tasaamaan virtaamia ja estämään rankkasateiden aiheuttamat vahingot ympäristössä samalla keskittymen hulevesien laadulliseen hallintaan suunnittelussa.

Alueen rajautuessa rantaan on puusto ja muu kasvillisuus mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä, jotta hulevesien mukana kulkeutuvat ravinteet eivät päädy suoraan vesistöön. Suunnittelualueella hulevedet johdetaan hulevesiputkia pitkin ojiin ja mahdollinen mukana huuhtoutunut kiintoaines laskeutetaan ojissa matkalla mereen.



Ote hulevesien yleissuunnitelmakartasta, Pöyry Finland Oy (päiväty 4.2.2020)



Pohjoinen rantareitti

Kaavamuutosalueella pohjoinen rantareitti tulee kulkemaan pääosin listä Taskilaan vuosina 2012–2013 rakennetun siirtoviemärin 20 metriä leveällä hakkuuaukolla. Viemärin vieressä sijaitsee vesijohto. Siirtoviemärin rinnalla myötäilee sorapintainen huoltotie lähes koko putken matkalla. Kaavamuutosalueen eteläosassa reitti tulee kulkemaan rakentamattomassa ympäristössä nykyisellä jätevedenpuhdistamon suoja-alueella (E-5). Tällä kohdalla on luonto- ja maisemaselvityksen mukaan mm. jättipalsamin valtaama maavalli.

Rantareitti valaistetaan koko matkalta. Uudella valaistustekniikalla pyritään välttämään tarpeetonta valaisemista. Valaisinkohtaisella säätötekniikalla valaistuksen voimakkuutta voidaan säätää tarpeen mukaan. Valaisimen tulee synnyttää mahdollisimman vähän hajavaloa. Valaisinpylväät asennetaan väylän itäpuolelle, jolloin valaistuksesta ei koidu haittaa lähiasukkaille.

Reitti ehdotetaan rakennettavaksi neljässä vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus rakentaa yhteys Oulun keskustasta Rajahaudantielle.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Liikenneselvitys, elokuu 2019

Liikenneselvityksen on laatinut Plaana Oy, ja se on laadittu palvelemaan kohteen asemakaavan laadintaa. Selvityksessä tarkasteltiin alueen eri liikennemuotojen liikenneverkkoja, alueen liikennetuotoksen muutoksia, pysäköintiä sekä huolto- ja pelastusliikenteen tilantarpeita. Lisäksi tarkasteluihin kuului lumitilojen tilantarpeiden määrittely ja mahdollisten sijoituspaikkojen määrittely. Selvityksessä todetaan seuraavaa:

- Kohteen asukkaiden autoliikennetuotoksen arvioidaan asemakaavamuutoksen jälkeen olevan 168 autoa vuorokaudessa

- Kohteen ympäristössä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat hyvät ja turvalliset.
- Oulunseläntielle tehdyt toimenpiteet ovat vähentämässä eri liikennemuotojen turvallisuusriskejä.
- Lisääntyvä liikenne ei tule aiheuttamaan liikenteellisiä toimivuusongelmia nykyiselle liikenneverkolle.
- Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt.

Luonto- ja maisemaselvitys, 9.12.2016

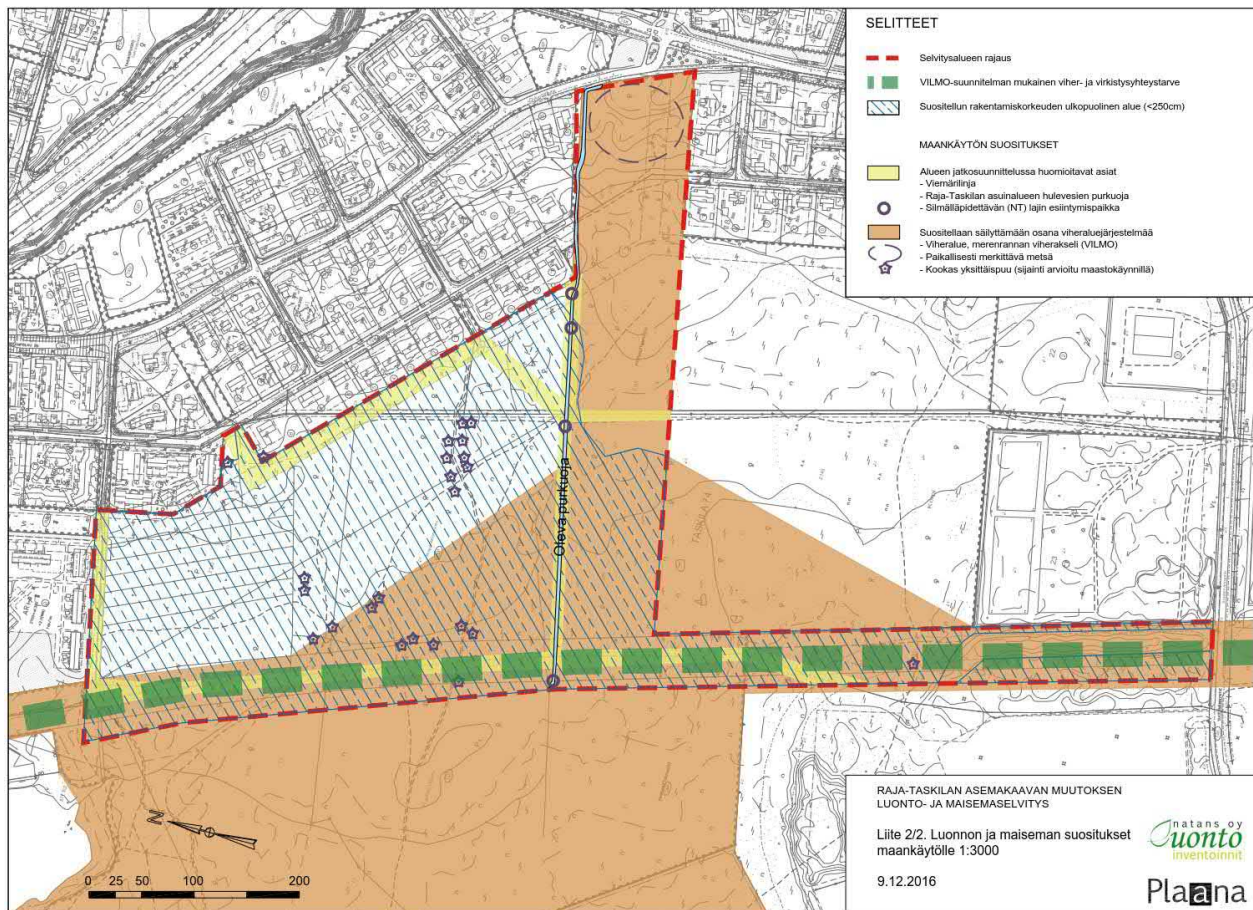
Alueen luonto- ja maisemaselvityksen ovat laatineet Plaana Oy ja Natans Oy. Selvitys on tehty siinä vaiheessa, kun kaavamuuotos käsitti laajemman alueen. Seuraavaan tekstiin on kuitenkin jätetty joitakin koko alkuperäistä selvitysalueetta koskevia kommentteja. Niiden yhteyteen on lisätty huomautus siitä, että ko. kommentit eivät enää koske kaavamuuotosaluetta. Selvitys käsittää kasvillisuusinventoinnin, viitasammakko- ja lintuselvityksen sekä maisematarkastelun. Kasvillisuusinventoinnissa kartoitettiin maastossa alueen kasvilajisto sekä mahdolliset suojeltavat kasvilajit ja -alueet. Maisematarkastelussa käytiin läpi alueen maisemarakenne, maisemakuva, maisemallisesti merkittävät kasvillisuusalueet, näkymät sekä viherverkostot. Selvityksessä todetaan seuraavaa:

- Maannousun ilmiöt näkyvät luonnossa selvästi.
- Supistuneen kaavamuuotosalueen pääasiallisena luontotyyppinä on käytöstä poistunut pelto. Alueen eteläosassa on lisäksi korpista kuusimetsää ja tuoretta kuusivaltaista kangasmetsää.
- Alueen kaakkoisnurkassa, Oulunseläntien itäpuolella (sic; pitää olla: "länsipuolella"; lisäksi: huom. supistuneen kaavamuuotosalueen ulkopuolella) on alueen komein männikkö. Sitä voi pitää paikallisesti arvokkaana metsänä.
- Alueella ei ole luonnonsuojelulain eikä vesilain tarkoittamia suojeltavia luontotyyppisiä, ei myöskään metsälain erityisen arvokkaita luontotyyppisiä eikä Suomen luontotyyppien uhanalaisuus -kirjassa kuvattuja uhanalaisia luontotyyppisiä.
- Alueella (huom. supistuneen kaavamuuotosalueen ulkopuolella) havaittiin sammakon leinikkiä ja vesihilpeä, jotka ovat IUCN:n luokituksessa silmälläpidettäviä (NT, Near Threatened).
- Alueen linnusto on selvityksen mukaan tavanomaista metsälajistoa.
- Selvityksen mukaan viitasammakkoa ei alueella esiinny.
- Alueen länsireunaan sijoittuu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan (25.8.2006) mukainen seudullinen viheryhteystarve.
- Uuden Oulun yleiskaavassa 2050 on osoitettu tärkeä virkistysyhteys selvitysalueen länsiosaan kuten maakuntakaavassakin.
- Suomen ympäristökeskuksen Lapio-latauspalvelun mukaan selvitysalueella ei ole kulttuurihistoriallisia suojelu- eikä arvokohteita. Tarkastelualueelta ei myöskään tunneta muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Selvityksen suositukset maankäytölle:

- Asemakaavan muutosalueella ei ole sellaisia uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä, jotka rajoittaisivat rakentamista.

- Alueen halki kaivetun ojan reunoilla on silmälläpidettävien (NT) putkilokasvien sammakonleikin ja vesihilven esiintymiä (huom. supistuneen kaavamuutosalueen ulkopuolella). Näitä tavataan usein kaivettujen ojien yhteydessä, joten kaikkia esiintymiä ei liene mielekästä suojella häiriöiltä. Oja toimii myös Raja-Taskilan asuinalueen hulevesien purkuojana, joka tulee huomioida jatkosuunnittelussa.
- Alue on korkotasoltaan lähes kauttaaltaan suositeltavan rakentamistason alapuolella (<250 cm), mikä tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.
- Selvitysalueen länsipuolella kulkee Oulun viheraluejärjestelmän (VILMO) sisäkehän viher- ja virkistysyhteys, joka tulee säilyttää.
- Oulunseläntien varressa, selvitysalueen itäosassa (huom. supistuneen kaavamuutosalueen ulkopuolella) sijaitsee alueen merkittävin männikkö. Sen säilyttäminen on suositeltavaa. Alueella sijaitsee myös kookkaita yksittäispuita, joiden säilyttäminen osana viheralueverkostoa tai tontteja on suositeltavaa. Yksittäispuiden säilyttäminen voi kuitenkin olla mahdotonta rakentamisen korkotason vuoksi.



Luonto- ja maisemaselvitys, suositukset maankäytölle. Kartta käsittää alkuperäisen, laajemman alueen.

Linnustoselvitys, 6.10.2020

Alueen pesimälinnustoselvityksen on tehnyt Ramboll Finland Oy. Selvityksen maastokäynnit on tehty 28.5.–12.6.2020.

Selvitysalueella ja sen läheisyydessä noin 50-100 metrin säteellä havaittiin pesintään viittaavasti maastokäyntien aikana noin 30 lintulajia. Selvitysalueen rajojen sisällä linnusto koostuu valtaosaksi tavanomaisista metsälintulajeista ja kulttuurilajeista.

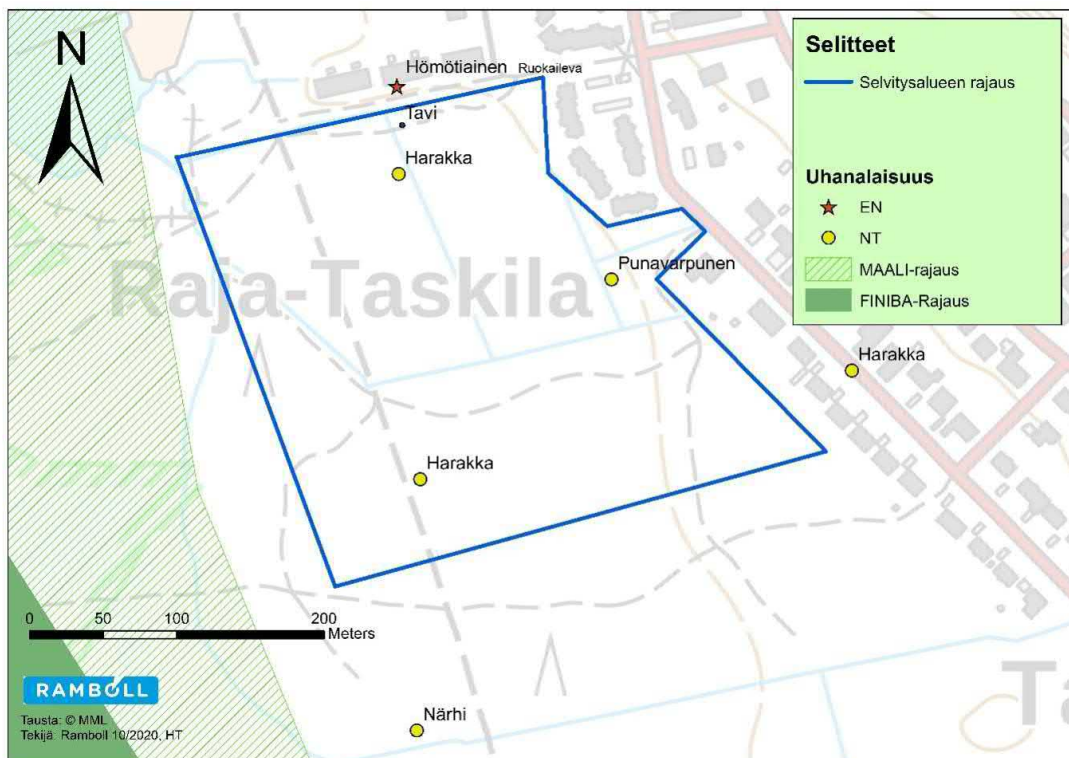
Vuoden 2020 uhanalaisuustarkastelussa valtakunnallisesti äärimmäisen (CR) uhanalaisiksi luokiteltuja lajeja ei havaittu. Erittäin uhanalaisiksi (EN) luokitelluista lajeista havaittiin hömötiainen ja viherpeippo. Hömötiainen havaittiin linturuokinnalla pihapiirissä noin 20 metriä hankealueen rajasta sen pohjoispuolella. Todennäköisesti ko. hömötiainen pesii jossakin lähialueen metsässä, mutta havaintoa siitä selvitysalueelta ei tehty, joten todennäköisesti sen pesimäpaikka oli muualla. Hömötiaiselle soveltuvaa pesimäympäristöä on esimerkiksi selvitysalueen pohjoispuolella. Viherpeippohavainnot koskivat ylilentäviä, myöskään sen reviiriä itse alueella ei todettu. Vaarantuneiksi luokiteltuja (VU) lajeja ei havaittu. Silmälläpidettäviksi (NT) luokitelluista lajeista selvitysalueella oli reviirit harakalla ja punavarpusella, ja selvitysalueen ulkopuolella havaittiin närhi noin 100 metrin päässä. Alueellisesti uhanalaisiksi (RT) luokiteltuja ei havaittu.

EU:n lintudirektiivin (79/409/ETY) liitteen I mukaisia lajeja ei havaittu pesintään viittaavasti.

Suomen kansainvälisistä vastuulajeista maastokartoituksissa tavattiin pesintään viittaavasti tavi (selvitysalueen pohjoisreunan ojassa).

Oulun seudun kansainvälisesti arvokas (IBA) lintualueen raja on lähimmillään reilun kahden kilometrin päässä. Kyseinen alue on määritelty laajempaan kansallisesti arvokkaaksi lintualueeksi (FINIBA), minkä raja on lähimmillään 100 metrin päässä. Edelleen lintualue on rajattu laajempaan Oulun seudun maakunnallisesti arvokkaaseen lintualueeseen (MAALI), joka on selvitysalueen rajasta lähimmillään 20m päässä. Raja-Taskilan selvitysalue ei ole tärkeää pesimäaluetta vesi- ja rantalintulajeille, joihin em. lintualueen arvo perustuu.

Tässä selvityksessä havaittu lajisto oli samankaltaista kuin aiemmassa linnust selvityksessä vuodelta 2016, jota tehtiin nykyistä selvitys aluetta laajemmalla alueella (21 hehtaaria). Vuoden 2016 selvityksessä uhanalaisiksi luokitelluista lajeista hömötiaisia kyseisellä selvästi laajemmalla alueella arvioitiin pesivän 2 paria ja viherpeippoja 3 paria. Vuoden 2020 maastokartoituksissa lajit myös havaittiin, mutta todennäköisesti eivät pesineet varsinaisella selvitysalueella. Kokonaisuutena selvitysalueen linnuston arvoa voidaan pitää tämän laajuiselle metsäalueelle tavanomaisena.



Linnust selvitys, huomionarvoisten lintujen reviirit tai havaintopaikat ja luokitellut arvokkaat lintualueet.

Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, 5.6.2018

Pöyry Finland Oy on tehnyt yleispiirteiset pohjatutkimukset suunnittelualueella. Pohjatutkimukset on tehty joulukuussa 2017 ja täydennetty kaava-alueen itäosalle (huom. itäosa ei kuulu supistuneeseen kaavamuutosalueeseen) toukokuussa 2018. Tutkimusalue on suhteellisen tasaista aluetta. Maanpinta viettää loivasti länteen mereen päin. Maanpinnan korkeus vaihtelee tutkimusalueella tasovälillä +1,5...+3,3. Tutkimusalueen pohjavedenpinta on havaittu tutkimusaikana (8.12.2017-26.5.2018) tasovälillä +1...+2,03 eli noin 0,5-1,0 m syvyydessä maanpinnasta. Pohjavedenpinta laskee länteen mereen päin.

Pääasialliset maakerrokset tutkimusalueella ovat

- pintamaat; humusmaa 0,2...0,3 m paksuna kerroksena
- löyhä, pääosin routimaton rantamuodostuman hienohiekka noin 0,5 m paksuna kerroksena
- löyhä routiva hieno hiekka, hiekkainen siltti ja osittain laiha savi 0,5–1 m paksuna kerroksena
- keskitiivis–tiivis routiva silttinen hiekka, itäosassa pintaosassa osittain löyhä savinen siltti-kerrostuma

Yleisperiaatteena on, että lämpimien rakennusten lattiataason tulee sijaita vähintään 0,4 m lopullisen maanpinnan ja vähintään 0,7 m kadun pinnan yläpuolella sekä vähintään 1 m pohjavesipinnan yläpuolella siten, että perustustaso on pohjavesipinnan yläpuolella. Rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin. Alapohjat voidaan tehdä maanvaraisina rakenteina. Rakennukset ja rakenteet on routaeristettävä, ellei perustuksia viedä roudattomaan syvyyteen. Rakennuksiin asennetaan radon-suojaus putkituksin.

Sulfaattimaaselvitys, 21.2.2018

Pöyry Finland Oy on laatinut sulfaattimaaselvityksen suunnittelualueelta. Yleispiirteisten pohjatutkimusten yhteydessä joulukuussa 2017 on yhdessä tutkimuspisteessä havaintojen perusteella arvioitu esiintyvän mahdollisesti sulfaattimaata. Tästä pisteessä on otettu lisämaanäytteitä ja vesinäyte sulfaattimaaselvitystä varten. Näille näytteille on tehty tarvittavat laboratorioanalyytit.

Otettujen tulosten perusteella sulfaattipitoisuus näytteessä on korkeahko ja viittaa potentiaalisesti happamaan sulfaattimaan. Selvityksessä todetaan, että esitetyn riskiluokituksen perusteella sulfaattimaan hapontuottoa voidaan pitää alhaisena.

Sulfaattimaat eivät aiheuta happamuutta, mikäli maat eivät pääse hapettumaan. Sulfaattimaat voivat joutua hapen kanssa tekemisiin, mikäli kaivu ulottuu kerrokseen, mikäli pohjavettä alennetaan tai pohjavesi laskee kuivatuksen seurauksena. Tällöin sulfidiyhdisteet hapettuvat ja veteen liuenneina voivat muodostaa rikkihappoa. Hapan vesi myös monesti liuottaa maasta metalleja.

Tutkimusalueelle suunnitellut rakennukset ovat matalaan perustettavia pientaloja tai rivitaloja, joihin ei tule maanalaisia tiloja.

Pinnassa olevat löyhät silttimaakerrokset kaivetaan pois rakennusalueilta (massanvaihto) ja näin ollen matalassa olevat alhaisen riskin sulfaattimaat pääsevät hapettumaan rakennustöiden seurauksena. Kuitenkin riski happamien valuntojen (rikkihapon) muodostumiselle on alhainen. Kaiveutut silttimaat on peitettävä maanläjityspaikalla, jotta sadevedet eivät pääse huuhtomaan kaivumaita.

Tehdyn selvityksen mukaan Ranta-Taskilan alueella riski happamien valuntojen syntymiselle on alhainen suunnitellun rakennushankkeen seurauksena.

Analyysien mukaan sulfidimaissa (siltti, savi) on havaittu sulfaattia ja rikkiä, joiden pitoisuus alittaa alimman riskiluokan raja-arvon. Ohjeena on, että kaivetut silttimaat on peitettävä maanläjityspaikalla, jotta sadevedet eivät pääse huuhtomaan kaivumaita.

Rakennustöiden yhteydessä tulee aistinvaraisesti seurata kaivumaiden laatua. Mikäli havaitaan voimakkaasti rikkipitoisia (tummia) savi-silttimaita, tulee tarvittaessa selvittää maan laatu analyysin. Tarvittaessa tällöin voi tulla kysymykseen kaivumaiden neutralisointi kalkituksella kuormauksen ja/tai läjityksen yhteydessä. Tarvetta tälle voidaan tutkimustulosten perusteella pitää epätoennäköisenä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentaminen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaisiksi korttelialueiksi. Myöhemmin kaavamuutosalueeseen liitettiin kaupungin omistama maakaistale suunniteltavana olevaa pohjoista rantareittiä varten.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 5.6.2018 § 261.

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
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seutukunta
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Kulttuurivoimala, Culture Power Station ry, Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Koskelan suuralueen yhteistyöryhmä

- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 28.5.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 15.6.–10.8.2018. Mielipiteitä ja lausuntoja esitettiin 10 kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.10.–21.11.2019 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin 12 kpl.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 4.11.2019 Rajakylän koululla.

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

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 3.11.2016

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut 3.11.2016 päivätyn lausunnon alimmasta rakentamiskorkeudesta Raja-Taskilan asemakaava-alueelle. Lausunnon mukaan Oulun mareografiaseman alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 + 2,5 m. Tulvavahingoille alttiiden rakenneseosien tulee olla vähintään korkeuden N2000 +2,8 m yläpuolella.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelun pohjoisosassa olevan yksityisen maanomistajan omistaman alueen rakentaminen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi korttelialueeksi. Alueen tehokkuus ja liikenteelliset ratkaisut ovat tarkentuneet suunnittelun edetessä. Tavoitteena on myös mahdollistaa pohjoisen rantareitin rakentaminen tämän kaavamuutosalueen osalta.

4.4.1 Oulun Kaupunkistrategia 2026

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan muutoksen maankäyttö perustuu yleiskaavaan. Suunnittelun lähtökohtana ovat olleet yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaiset kevyen liikenteen yhteydet sekä viheryhteydet. Alueelle on tarkoitus suunnitella ympäristöönsä sopiva pienimittakaavainen 1-2 -kerroksinen asun- toalue. Tavoitteena on myös istuttaa alueen rakeisuus olevaan asuinalueeseen luontevasti.

Suunnittelun aluksi laaditussa analyysissä on tunnistettu alueen ajoneuvojen liikenneyhteyksmahdollisuudet, kevyen liikenteen yhteystarpeet, viheryhteydet sekä arvokas puusto ja luonto.

Suunnittelun tavoitteena on luoda merellinen asuinalue, joka henkii kalastajakylistä ammennettua tunnelmaa. Harjakattoiset massat, puna- keltamullan sävyiset talot ja puurakentaminen ovat tällaiselle rakentamiselle ominaista. Alueen merellinen ilme näkyy rakennusten lisäksi esimerkiksi pihojen kasvien ja materiaalien valinnassa.

Luonnosvaiheen aikana tutkittiin alueen tarvetta lähipalveluille, kuten päiväkodille ja leikkipaikalle. Suunnittelun edetessä todettiin, ettei alueelle ole liikenteellisesti järkevää sijoittaa päiväkotia. Leikkipaikkojen suhteen uusi alue sekä osa vanhasta, jäävät katveeseen. Todettiin, että alueelle voi tehdä tilavarauksen leikkipaikalle, joka palvelee lähiympäristöään. Leikkipaikka suunnitellaan kuitenkin erikseen. Myöhemmin, kun suunnittelualue supistui, todettiin, että leikkipaikalle ei kannata varata tilaa alueelta.



ANALYYSIN HUOMIOITA:

- MAHDOLLISET AJOYHTEYDET
- VIHERYHTEYDET
- KEVYENLIIKENTEEN YHTEYDET
- SÄILYTETTÄVÄÄ PUUSTOA
- LÄHEISEN KAAVOTETUN URHEILUALUEEN KEHITTÄMINEN
- SATAMA-ALUEEN KOHENTAMINEN
- LIIKENNEMÄÄRIEN SÄILYTTÄMINEN ENNALLAAN OMAKOTIALUEELLA
- RISTEYSALUEIDEN KEHITTÄMINEN / MUUTTAMINEN PUUSTOA SÄILYTTÄEN
- LUONNONSUOJELUALUEEN LÄHEISYYS
- MEREN LÄHEISYYS

Alueen analyysikartasta, Uki Arkkitehdit Oy



Ideakuvia alueen suunnitteluun

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alkuvaiheen suunnittelussa tutkittiin ajoyhteyksiä alueelle vaihtoehtoisia reittejä käyttäen. Ensimmäisissä luonnoksissa ajoyhteyksiä oli kaksi, idästä Oulunseläntien puolelta sekä pohjoisesta venesataman puolelta. Oulunseläntien vieressä oleva paikallisesti arvokas metsä pyrittiin säilyttämään mahdollisimman suurena ajoyhteydestä huolimatta. Ajoneuvopysäköintiä ja tontin sisäisiä ajoväyliä tutkittiin suunnitelmien edetessä. Tontin sisäisistä ajoväylistä haluttiin alusta alkaen suunnitella mitoitukseltaan kapeat.

Ensimmäisessä suunnitelmassa rakennukset olivat pääosin yksikerroksista rivitalovaltaista rakentamista. Kokonaiskerrosala koko alueella oli noin 26 000 kem². Suunnittelualueen halkaisi yksi päätie, joka yhdistyi Oulunseläntiehen idässä sekä Rajahaudantiehen pohjoisessa. Alueen koordinaatisto noudatteli osittain olevan alueen koordinaatistoa. Alueen päätien eteläpuolisen osan rakennusten koordinaatisto oli pohjois-eteläsuuntainen. Aluetta läpäisevän tien risteysalueille oli sijoitettu aukiot, jotka toimivat myös hidasteina.



Alkuvaiheen luonnos

Seuraavissa luonnoksissa suunnitelmaa lähdettiin selkeästi väljentämään ja harventamaan. Alueen viheryhteydet ja suuremmat piha-alueet ohjasivat suunnitelmien kehittämistä. Toisen vaiheen luonnoksissa alueen läpikulkeva tie katkaistiin. Päälähestymissuunnaksi valittiin Oulunseläntien risteysalue, sillä se toimii liikenteellisesti pohjoista yhteyttä paremmin ja aiheuttaa vähäisempää häiriötä olemassa oleville rakennuksille. Läpiajo alueella haluttiin estää. Alueen rakennuskannan monipuolistamista tutkittiin lisäämällä alueelle pientaloja. Poikittaisille kevyen liikenteen yhteyksille sekä leikkipaikalle etsittiin sopivia paikkoja alueen nykyiset yhteydet huomioiden.



Toisen vaiheen luonnoksia

Seuraavassa vaiheessa suunnitelmaa muokattiin kohti lopullista luonnosta. Valitussa ratkaisussa liikenne ohjattiin alueelle Oulunseläntien puolelta siten, että arvokasta metsäaluetta kaadetaan mahdollisimman vähän. Tielinjaus tekee loivan mutkan olemassa olevista rakennuksista pois päin ajonopeuksien hillitsemiseksi, ja sen varteen sijoittuu myös jalankulku- ja pyörätie. Korttelit liittyvät tonttien sisäisten ajoväylien kautta kokoojakatuun. Kortteleiden liittymät sijoittuvat kadulle rakennettavien aukoiden yhteyteen, jonne myös keskitetyt jätepiestet on sijoitettu. Aukiot ovat

kivettyjä ja korotettuja ja ne toimivat myös autoliikenteen hidasteina. Tonttien sisäiset ajoväylät on suunniteltu siten, että ne ovat viihtyisiä ja ajonopeudet pieniä. Tiiviiden ajoväylien vastapainona piha-alueista on saatu väljemmät ja yhteiskäyttöiset. Alueen halkaisee puistokaistale, jolle sijoittuu poikittainen kevyen liikenteen yhteys sekä leikkipaikka. Myös alueen pohjois, kaakkois- ja etelä-reunalle on osoitettu poikittaiset kevyen liikenteen yhteydet.

Alueen rakennuskannan koordinaatisto noudattaa ympäröivän alueen linjoja. Alue koostuu rivitaloista, kytketyistä pientaloista, erillisistä pientaloista, luhtitaloista sekä kaksikerroksisista kytketyistä kaupunkipientaloista. Pientalot ovat ryhmitelty alueen itäreunalle. Ne muodostavat kaupunkivallisen yhtenäisen linjan pohjois-eteläsuuntaisen kevyen liikenteen väylän suuntaan. Kollisreunan rakennukset rajaavat uuden alueen selkeästi olemassa olevia rakennuksia vasten. Alue koostuu pääosin yksikerroksisista massoista. Kaksikerroksiset rakennukset on keskitetty tulevan päätien varteen sekä keskeisen puistoalueen etelälaidalle. Myös alueen itäreunan pientalot on mahdollista toteuttaa kaksikerroksisina.



Kolmannen vaiheen yleissuunnitelma



Ilmakuva alueen massamallista ja maantasokuva alueelta.

Edellä esitettyjen luonnosten ja suunnitelmien jälkeen ilmeni, että alkuperäistä kaavamuutosaluetta joudutaan supistamaan. Tämä johtui osaksi siitä, että alueen eteläosan omistavan yksityisen maanomistajan kanssa ei päästy sopimukseen maakaupoista. Kaupungin olisi pitänyt ostaa maata katuyhteyttä varten. Kaupunki veti myös kaupungin omistuksessa olleen keskimmäisen maa-alueen pois kaavamuutoksesta. Näin ollen kaavamuutosalueeksi jäi ainoastaan alkuperäisen

suunnittelualan pohjoisosassa sijaitseva yksityisen maanomistajan alue. Myöskään suunnittelualan länsireunassa kulkevaa kävely- ja pyörätietä ei enää ollut järkevää sisällyttää supistuneeseen kaavamuutosalueeseen.



Vasemmalla asemakaavan alkuperäinen muutosalue (yhtenäinen punainen viiva) ja arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia (punainen katkoviiva). Oikealla maanomistustilanne alkuperäisellä kaavamuutosalueella (vihreä on kaupungin omistamaa maata, harmaa on yksityisen omistamaa maata).

Suunnittelualan länsireunan kävely- ja pyörätie tuli kuitenkin uudelleen mukaan kaavamuutosalueeseen ennen ehdotusvaihetta. Tämä johtui siitä, että pohjoisen rantareitin toteuttamista varten reitin tällä alueella kulkeva osa piti saada asemakaavoitettua. Kävely- ja pyörätietä varten kaavassa varattu alue on kokonaan kaupungin aluetta

4.5.2 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläolon aikana yhteensä 10 mielipidettä ja lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana jätettiin yhteensä 12 mielipidettä. Mielipiteet vastineineen ovat selostuksen liitteenä.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 4.11.2019 Rajakylän koululla (Ruisukkatie 4–6). Tilaisuudessa oli 17 osallistujaa. Lisäksi paikalla oli yhteensä yhdeksän kaupungin ja rakennusliikkeen edustajaa sekä konsulttia. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. liikennejärjestelyistä, kaavamuutosalueen ja ympäröivien alueiden korkeuseroista, yksityisyyden vähenemisestä, kevyen liikenteen reiteistä ja meritulvista.

4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tarkennettiin sen nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutosalueen supistunut aluerajaus vastaamaan muuttunutta tilannetta. Vaikutusalue säilytettiin kuitenkin ennallaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan päivitettiin myös tavoiteaikataulua sekä kirjaamon ja hanketta vetävän kaavoitusarkkitehdin yhteystiedot.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan päivitettiin aluerajauksista siten, että mukaan otettiin pohjoista rantareittiä varten alue Suolamännnyntieltä Rajahaudantien asti. Vaikutusaluetta laajennettiin hieman Rajahaudantien lähellä, mutta sillä ei ollut

vaikutusta osallisten listaan, koska vaikutusalueen laajennus koski ainoastaan kaupungin omistamaa maa-alueita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman otsikkoon lisättiin maininnat Rajakylän kaupunginosasta ja jätevedenpuhdistamon suoja-alueesta. Muuttuneen aluerajauksen vuoksi päivitettiin yleiskaavaa, voimassa olevaa asemakaavaa, suunnittelualueen nykytilaa sekä maanomistusta käsittelevät tekstit karttoineen.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Keskitettyä pysäköintiä varten muodostettiin pysäköimisalueet.
- Taskilankujan ja keskusaukion vierellä olevat rakennusalat irrotettiin kahden metrin päähän tontinrajasta katualueiden kunnossapidon helpottamiseksi.
- Ohjeellisten jätepiisteiden merkintää täsmennettiin piirtämällä rajat niiden ympärille.
- Täsmennettiin aukion eteläpuolella olevien kaksi kerrosta mahdollistavien rakennusalojen muotoa ja niiden sisällä olevien ohjeellisten rakennusalojen esitystapaa.
- Lisättiin ajoyhteysmerkintä keskusaukiolle.
- Lisättiin ja täsmennettiin nuolimerkintöjä.
- Poistettiin viemäriinjamerkintä Taskilanpuistosta.
- Kolmiomääräyksen nimi muutettiin tas2:ksi, koska tas on jo käytössä muualla.
- Kolmiomääräyksen tekstiä korjattiin ja täsmennettiin.
- Lisättiin kaavamuuotosalueen länsipuolelle alue pohjoista rantareittiä varten.

Viitesuunnitelmasta, hulevesien yleissuunnitelmasta sekä liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmasta on luonnosvaiheen jälkeen poistettu Piispanletontien jatkeeksi merkitty kevyen liikenteen väylä, koska se ei kuulu kaavamuuotosalueeseen. Hulevesien yleissuunnitelmasta on luonnosvaiheen jälkeen poistettu maininta alueen länsipuolella mereen laskevan ojan ruoppaamisesta. Em. suunnitelmiin on tehty myös muita, pienempiä tarkennuksia.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.6.2018 § 261.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 15.10.2019 § 540 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti palauttaa asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 § 561.

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

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muutetaan nykyisessä asemakaavassa käyttötarkoituksilla puistoalue (P) ja luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL) merkitty alue asuinrakennusten korttelialueeksi (A), puistoksi (VP) ja katualueeksi. Puisto sijaitsee kapeana vyöhykkeenä alueen itäreunalla. Asuinrakennusten korttelialue koostuu kahdesta tontista, joiden väliin jää keskeisesti sijoitettu aukio ja katualue.

Asemakaavan muutos käsittää myös pitkän maa-alueen asuinrakentamiseen tarkoitettun alueen länsipuolella. Tämä alue on nykyisessä asemakaavassa merkitty puistoksi (VP) ja luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) sekä eteläosastaan jätevedenpuhdistamon suoja-alueeksi (E-5). Tämä pitkä maa-alue on kaavamuutoksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) sekä eteläosastaan suojaviheralueeksi (EV). Tälle maa-alueelle on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti. Asemakaava-alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 9,43 ha.

Kaavan perusrakenne ja maankäyttö on yleiskaavan mukaista. Asemakaavan muutos tehostaa maankäyttöä. Mitoituksen lähtökohtana on ollut muodostaa korttelirakenne, joka ottaa huomioon ympäröivän rakennuskannan mittakaavan ja rakeisuuden. Puistokaistaleet erottavat kaavamuutosalueen olemassa olevasta kaupunkirakenteesta. Rakennettun ympäristön vastapainona säilyvä Letonniemen luonnonsuojelualue säilyttää metsäisen ja arvokkaan luonteensa.

Ajoyhteys korttelin kahdelle tontille on osoitettu osittain Taskilankujalta, joka toimii alueen sisään-tuloväylänä, sekä alueen keskellä olevalta aukiolta. Alueen länsiosassa tonttien rajalle on merkitty ajoyhteys, joka on kummankin tontin käytössä.

Alueen ulkoreunalla on yksikerroksisten asuntorakennusalojen kehä. Rakennukset näillä rakennusaloilla (lukuun ottamatta alueen etelärajaa) on määrätty rakennettaviksi kiinni rakennusalojen ulkorajaan. Alueen keskiosassa on pihakatutyypinen tonttien sisäinen väylä, jolle on kulkuyhteys alueen keskellä olevalta aukiolta. Väylää rajaavat kummaltakin puolelta kaksikerroksisten asuinrakennusten rakennusalat. Rakennukset väylän kummallakin puolella on määrätty rakennettaviksi kiinni väylään rajautuviin rakennusalojen rajoihin. Ohjeellisesti esitetyissä rakennusaloissa vuorottelevat asuinrakennusten sekä auton säilytyspaikan ja talousrakennusten rakennusalat siten, että asuinrakennukset eivät ole vastakkain.

Autojen säilytyspaikat on alueen sisäisen keskiväylän varrella sijoitettu asuinrakennusten väleihin sekä väylän pohjois- ja eteläosissa väylän jatkeen molemmin puolin. Lisäksi auton säilytyspaikkoja on keskusaukiolta länteen päin suuntautuvan ajoyhteyden varrella sekä Taskilankujan molemmin puolin, alueelle idästä päin saavuttaessa.

Keskusaukiolle on osoitettu paikka muuntamolle. Jäteastioiden paikat täsmentyvät jatkosuunnittelussa. Asemakaavaehdotukseen on merkitty kolme ohjeellista jätepestettä.

Tonttien keskiosiin on kaavassa osoitettu ohjeelliset istutettavat alueet, joihin on merkitty myös leikki- ja oleskelualueet.

Kaava-alueen itäreunalla sijaitsevan Taskilanpuiston pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.

Asemakaavan muutosta varten laaditussa kolmiomerkinnässä *tas2* annetaan määräyksiä mm. asuinrakennusten tyypeistä, julkisivujen materiaaleista ja väreistä, kattomuodoista, kattojen väreistä ja materiaaleista, sallituista lisärakennelmista ja alimmasta sallitusta lattiakorosta. Lisäksi

määrätään mm. auto- ja pyöräpaikoituksesta, tontin sisäisten ajoväylien mitoituksesta, näkemä-alueista ja lumitiloista. Piha-alueiden osalta määrätään mm. piha-alueiden pintamateriaaleista sekä istutettavista kasveista ja puista.

Kolmiomerkinnän mukaan rivitaloille ja kytketyille pientaloille on varattava asuntoa kohti vähintään 1,5 autopaikkaa, erillispientaloille asuntoa kohti vähintään kaksi autopaikkaa ja luhtitaloille yksi autopaikka 120 kerrosalaneliometriä kohti. Erillispientaloja lukuun ottamatta tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1 000 kerrosalaneliometriä kohti. Pyöräpaikoista määrätään, että rivitaloille ja kytketyille pientaloille on varattava asuntoa kohti vähintään kolme pyöräpaikkaa, erillispientaloille asuntoa kohti vähintään neljä pyöräpaikkaa ja luhtitaloille yksi pyöräpaikka 40 kerosalaneliometriä kohti.

5.1.1 Mitoitus

Pohjoisemman tontin asuntokerrosalan rakennusoikeus on 3 500 k-m². Lisäksi saa rakentaa 1 200 kerrosalaneliometriä autosuojia sekä talous- ja huoltotiloja. Eteläisemmän tontin asuntokerrosalan rakennusoikeus puolestaan on 4 500 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa 1 500 kerrosalaneliometriä autosuojia sekä talous- ja huoltotiloja. Uutta asuinrakentamista kaava mahdollistaa yhteensä 8 000 kerrosalaneliometriä.

Alueelle sijoittuu arviolta noin 89 uutta asuntoa ja asukkaita noin 180. Asuntomäärän laskentaperusteena on käytetty 90 k-m²/asunto. Asukasmäärän laskentaperusteena on käytetty 1,9 henkilöä/asunto rivitaloille ja luhtitaloille sekä 2,5 henkilöä/asunto muille taloille (paritalot, erillispientalot, kytketyt erillispientalot).

Rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia. Kaksikerroksiset rakennukset on sijoitettu alueen keskiosaan. Alue koostuu yhdestä korttelista, joka soveltuu pelkästään asuntorakentamiseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksessa edellytetään, että korttelin keskiosan rakennukset eroavat massoitteeltaan ja luonteeltaan selkeästi alueen reunaosan rakennuksista. Tällä pyritään välttämään alueen rakennuskannan liiallinen samankaltaisuus, joka voisi johtaa visuaalisesti köyhän asuinympäristön muodostumiseen. Rakennusten julkisivumateriaalien ja -värien sekä piha-alueiden materiaalien ja kasvien valinnoilla pyritään luomaan merellistä ja kalastajakylämäistä tunnelmaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Kaavamuutosalueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuinrakentaminen. Väljää, monia eri talotyyppisiä mahdollistavaa A-merkintää käytetään, koska *tas2*-kolmiomääräyksessä tarkennetaan, mitä talotyyppisiä korttelin alueella voidaan toteuttaa.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Puistoalue sijoittuu olemassa olevassa kaavassa voimansiirtoalueeksi varatulle alueelle, joka jatkuu saman levyisenä kaistana myös kaavamuutosalueen pohjois- ja eteläpuolella. Alue on luontevaa säilyttää puistona siksi, että sen eteläisemmässä osassa kulkee jätevesilinja, jonka kohdalle ei voida

rakentaa. Puiston pohjoisosaan voidaan toteuttaa hulevesirakenteita. Puisto toimii myös suoja-
vyöhykkeenä uuden ja olemassa olevan rakennuskannan välillä.

Lähivirkistysalue (VL)

Pohjoista rantareittiä varten on osoitettu lähivirkistysalue, jossa on ohjeellinen kävely- ja polku-
pyöräreitti.

Suojaviheralue (EV)

Pohjoisen rantareitin jätevedenpuhdistamon itäpuolella olevaa osuutta varten on osoitettu suo-
javiheralue, jossa on ohjeellinen kävely- ja polkupyöräreitti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Kaavamuutos noudattaa kaupungin strategiaa tehostamalla maankäyttöä sekä hyödyntämällä
olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa. Sijainti joukkoliikennereitin välittömässä lähei-
syydessä sekä hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrella edistää kaupunkistrategiassa mainittua
ympäristöystävällisen liikkumisen tavoitetta. Kaavamuutos on Uuden Oulun yleiskaavan mukai-
nen, koska yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Pohjoi-
sen rantareitin osuus edistää ympäristöystävällisen liikkumisen tavoitteita.

5.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalueen asuinrakentamisen muoto noudattaa pääosin samaa mittakaavaa, kerroslu-
kua ja tehokkuutta kuin mitä ympäröivällä rakennetulla alueellakin on. Kaupunkikuva ja rakenta-
misen luonne eivät siten muutu ympäröivällä alueella jo nyt olevaan rakennuskantaan verratta-
essa. Koska kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan kaupunkirakenteen reunalla ja rajautuu
kahdelta sivultaan puistoon, se jää helposti omaksi eriytyneeksi saarekkeekseen. Eriytymisen vai-
kutelmaa lisää se, että alueella ei ole ajoneuvoliikenteen läpikulkua.

Kaavamuutosalueen on mahdollista muodostua rauhalliseksi asuinalueeksi, jolla on oma, erityinen
identiteettinsä. Tätä identiteettiä pyritään luomaan ja vahvistamaan sillä, että alueen keskiosan
rakennuskanta eroaa luonteeltaan ulkokehän rakennuksista. Lisäksi identiteetin rakennusaineita
on haettu alueen ideointivaiheessa merellisyydestä ja kalastajakylämäisyydestä.

Monipuolinen asuntorakentaminen, jonka kaavamuutos mahdollistaa, vaikuttaa alueelle muutta-
van väestön rakenteeseen siten, että tulevien asukkaiden ikäjakauma on suhteellisen suuri. Tällä
on positiivinen vaikutus myös kaavamuutosalueen ympäristöön.

Palveluiden osalta kaavamuutosalue tukeutuu lähinnä lähimpänä sijaitsevan Rajakylän palvelutar-
jontaan. Voidaan olettaa, että Rajakylän palveluiden käyttöaste lisääntyy alueen rakentumisen jäl-
keen jonkin verran. Tuiran ja kaupungin keskustan sijaitessa jo selvästi etäämpänä myös suhteel-
lisen lähellä sijaitseva Linnanmaa-Kaijonharjun alue on potentiaalista palveluiden hyödyntämis-
aluetta.

Kaavamuutosalue ei pienen kokonsa vuoksi sisällä mitään yleisiä tai julkisia virkistys- tai viheralu-
eita lukuun ottamatta alueen itäosan puistokaistaa. Kyseinen puistoalue toimii lähinnä suojaviher-
alueena olemassa olevan ja uuden rakennuskannan välillä. Kaavamuutosalue sijoittuu yleiskaavan
mukaisesti siten, että se ei estä alueen länsipuolelle jäävän virkistysalueen ja Letonniemen luon-
nonsuojelualueen yleistä virkistyskäyttöä.

Kaavamuutosalueella kulkeva pohjoisen rantareitin osuus parantaa ympäristön laatua, kun nykyinen siirtoviemäriä varten maastoon raivattu aukko ja sen sorapintainen huoltotie muuttuvat hoidetuksi kävely- ja pyörätieksi.

5.4.3 Vaikutukset asumiseen ja elinympäristöön

Asemakaavanmuutos vaikuttaa olemassa olevaan asuinympäristöön lähinnä suunnittelun alueen itä- ja pohjoisreunojen osalta. Olemassa olevien rivi- ja omakotitalojen puistomaiset näkymät etelään, länteen ja lounaaseen muuttuvat. Kaavamuutosalueen ja nykyisen rakennuskannan väliin jää kuitenkin riittävät suoja- ja viheralueet. Idän puolella viheralueeksi jää nykyisessä kaavassa voimansiirtoalueeksi merkitty kaista. Pohjoisen puolella nykyisen rakennuskannan ja kaavamuutosalueen rakennusalojen välille jää myös riittävästi vapaata tilaa. Tämä johtuu siitä, että rakennusalan ja tontinrajan väliin on jätetty kahdeksan metrin rakentamaton vyöhyke maanpinnan korottamisesta aiheutuvien korkeuserojen tasaamista varten.

5.4.4 Vaikutukset liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Katuyhteys alueelle tulee kaavan mukaan linjattavaksi Taskilantieltä osoitteessa Taskilantie 27 sijaitsevan rivitalotontin ja osoitteessa Taskilantie 23 sijaitsevan omakotitalotontin välisen puistoalueen kautta. Kaavamuutosalueelle suuntautuva liikenne lisää hieman edellä mainittujen tonttien melukuormitusta ja muuttaa visuaalista ympäristöä puistoalueen osalta. Vaikutusta voidaan kuitenkin pitää vähäisenä ottaen huomioon jo olemassa oleva katuverkko ja rakennusten etäisyydet siihen. Liikenne lisääntyy myös edellä mainitusta katujen risteyksestä Taskilantietä etelään päin mentäessä, Saapaskarintien ja Korkeakarintien tonttikaduilla sekä Oulunseläntiellä em. tonttikatujen ja Koskelantien välisellä osuudella. Liikenneselvityksen mukaan lisääntyvä liikenne ei kuitenkaan tule aiheuttamaan liikenteellisiä toimivuusongelmia nykyiselle liikenneverkolle varsinkin, kun Oulun seudun liikennemallin mukaan esim. Koskelantien liikennemäärä tulee vähenemään vuoteen 2040 mennessä.

Jalankulun ja pyöräilyn osalta kaavamuutosalue tukeutuu Oulunseläntien rinnalle rakennettuun korotettuun kevyen liikenteen väylään, joka kuuluu Oulun kaupungin jalankulku- ja pyöräilyteiden pääreitteihin. Lisäksi kaupungin keskustan ja Virpiniemen välille suunniteltu pohjoinen rantareitti, joka tulee kulkemaan uuden asuinalueen länsipuolella, parantaa ja monipuolistaa alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Uusi reitti lisää turvallisuutta, koska se vähentää tarvetta kävelyyän ja pyöräilyyn Raja-Taskilan nykyisellä katuverkolla.

5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Koska kaavamuutosalue sijaitsee alavalla alueella meren läheisyydessä, joudutaan meritulvariskin vuoksi alueen maanpintaa korottamaan täyttömaalla. Tämän vuoksi olemassa olevaa puustoa ei juuri ollenkaan voida säästää lukuun ottamatta alueen itäosaan jäävää puistoaluetta (Taskilanpuisto). Myös Taskilanpuistossa kasvillisuutta joudutaan kuitenkin osittain poistamaan, jotta korotetun maan pinta saadaan kallistuksilla sovitettua ympäröivän maanpinnan korkotasoon. Pääosa kaavamuutosalueesta on metsittyä entistä peltoa. Arvokkaampia yksittäisiä maisemapuita on luonto- ja maisemaselvityksen mukaan ainoastaan alueen eteläisellä reunaosalla.

Jos jätetään huomiotta edellä mainittu maanpinnan korottamistarve, voidaan todeta kaavamuutoksen vaikutuksen luontoon ja luonnonympäristöön olevan vähäinen tai normaaliin rakentamistoimintaan verrattava. Tätä voidaan perustella luonto- ja maisemaselvityksellä, jonka mukaan mm.:

- Alueella ei ole luonnonsuojelulain eikä vesilain tarkoittamia suojeltavia luontotyyppisiä, ei myöskään metsälain erityisen arvokkaita luontotyyppisiä eikä Suomen luontotyyppien uhanalaisuus -kirjassa kuvattuja uhanalaisia luontotyyppisiä.
- Alueen linnusto on selvityksen mukaan tavanomaista metsälajistoa.
- Selvityksen mukaan viitasammakkoa ei alueella esiinny.
- Asemakaavan muutosalueella ei ole sellaisia uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä, jotka rajoittaisivat rakentamista.

Kaavamuutoksen vaikutuksen luontoon ja luonnonympäristöön voidaan todeta olevan vähäinen tai normaaliin rakentamistoimintaan verrattava myös linnustoselvityksen perusteella. Linnustoselvityksen mukaan selvitysalueen rajojen sisällä linnusto koostuu valtaosaksi tavanomaisista metsälintulajeista ja kulttuurilajeista. Vuoden 2020 uhanalaisuustarkastelussa valtakunnallisesti äärimmäisen (CR) uhanalaisiksi luokiteltuja lajeja ei havaittu. Erittäin uhanalaisiksi (EN) luokitelluista lajeista havaittiin hömötiainen ja viherpeippo. Hömötiaisen pesimäpaikka on selvityksen mukaan todennäköisesti muualla kuin selvitysalueella. Myöskään viherpeipon reviiriä itse alueella ei todettu.

Kaavamuutosalueella kulkeva pohjoisen rantareitin osuus muuttuu nykyisen siirtoviemäriin hakkuuaukon hoidetuksi kävely- ja pyöräilyreitiksi. Tämä ei tältä osin vaikuta luontoarvoihin tai luonnonympäristöä heikentävästi.

5.4.6 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutosalue sijoittuu merenranta-alueelle, lähelle Letonniemen luonnonsuojelualuetta, jolla on virkistysellistä merkitystä polkuineen, pitkospuineen ja nuotiopaikkoineen. Lähellä on Raja-haudan venesatama ja uimaranta. Arkisen lähiliikunnan mahdollisuudet ovat hyvät. Jos alueen sijaintia tarkastellaan laajemmassa perspektiivissä, niin lähin virallinen kuntopolku/valaistu hiihtolatu löytyy Rajakylästä, linnuntietä noin 1,2 km etäisyydeltä. Alueelta etelään noin 1,5 km etäisyydellä sijaitsee Meri-Toppilan puiston frisbeegolfrata. Linnanmaan jäähalli on noin 2,3 km etäisyydellä ja Linnanmaan liikuntahalli (mahdollisesti tulevaisuudessa myös uimahalli) on noin 2,8 km etäisyydellä kaavamuutosalueesta.

Pohjoisen rantareitin kaavamuutosalueella kulkeva osuus lisää myös asukkaiden liikuntamahdollisuuksia mm. kävelen, pyöräillen, rullaluistellen ja rullasuksilla hiihtäen. Hoidetun, valaistun ja kunnossapidetyn reitin on mahdollista lisätä asukkaiden turvallisuudentunnetta alueen länsiosan nykyisin hoitamattomalla hakkuuaukolla. Tähän auttaa myös reitin oletettavasti vilkas käyttö, joka tuo reitille ja sen lähiympäristöön sosiaalista kontrollia.

Kaavalla on hyvät mahdollisuudet vaikuttaa myönteisesti Oulun kaupunkistrategiaan 2026 kirjatuihin tavoitteisiin aktiivisen ja liikunnallisen elämäntavan edistämisestä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lähimmillään noin 500 metrin päässä kaavamuutosalueelta etelään sijaitsee jätevedenpuhdistamo. Hajuhaittojen todentaminen on vaikeaa, koska se ei ole teknisesti mittaamalla mahdollista. Kuitenkin jo nykyisinkin Taskilantien ja Sumukellontien länsipuolten asuinrakennukset sijaitsevat suunnilleen samalla etäisyydellä jätevedenpuhdistamosta. Lisäksi jätevedenpuhdistamon ja kaavamuutosalueen väliin jää vielä runsaasti metsäaluetta puskurivyöhykkeeksi.

5.6 Nimistö

Yhdyskuntajaosto on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä kokouksessaan 20.9.2018 § 11. Tässä vaiheessa kaavamuutosalueena oli alkuperäinen laajempi alue. Kokouksessa käsitellyistä nimiehdotuksista nykyiseen kaavamuutosalueeseen liittyy nimi Letonniemenpolku. Tämä nimi annettiin sille osalle pohjoista rantareittiä, joka liittyy kaavamuutosalueeseen sen länsipuolella ja jatkuu Suolamännnyntieltä Rajahaudantielle asti.

Yhdyskuntajaosto on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä kokouksessaan 16.5.2019 § 11. Katusuhteiden nimeksi tuli Taskilankuja, uuden asuinalueen ja olemassa olevan alueen väliin rajautuvan puistoalueen nimeksi tuli Taskilanpuisto, ja alueen pohjoispuolelle jäävän kevyen liikenteen väylän nimeksi tuli Piispanletonpolku. Aikaisemmassa vaiheessa (20.9.2018) päätettyä osa-alueen nimeä (Ranta-Taskila) ei enää tarvittu, koska alueen supistumisen ja sinne suunnitellun ajosuhteiden takia alue on helpompi mieltää osaksi nykyistä Raja-Taskilan aluetta. Koska nimistön tarve on vähäinen, ei alueelle luotu myöskään omaa nimistöaihetta, vaan nimistö muodostettiin alueen olevaan nimistöön tukeutuen ja tukien alueen helppoa orientoituvuutta. Nykyinen Raja-Taskilan nimistö muodostuu mereen liittyvistä nimiaiheista, kuten karit, merimerkit ja majakat, sekä historiasta ja vanhoista tilanimistä (Taskila, Rajahauta, Piispanletto).

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Hakijan konsultti Arkkitehtitoimisto UKI Arkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelmat asemakaavan muutoksen pohjaksi. Suunnitelmat ovat selostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen uudisrakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Alue toteutetaan vaiheittain.

Oulussa 20. päivänä marraskuuta 2020

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Esko Härkönen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	27.02.2020
Kaavan nimi	Taskilan kaupunginosan puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.11.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.06.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2266
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,4340	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,4340

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	9,4340	100,0	10700	0,11	0,0000	10700
A yhteensä	3,3224	35,2	10700	0,32	3,3224	10700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,1135	43,6			-3,5548	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2324	2,5			0,2324	
E yhteensä	1,7657	18,7				
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				

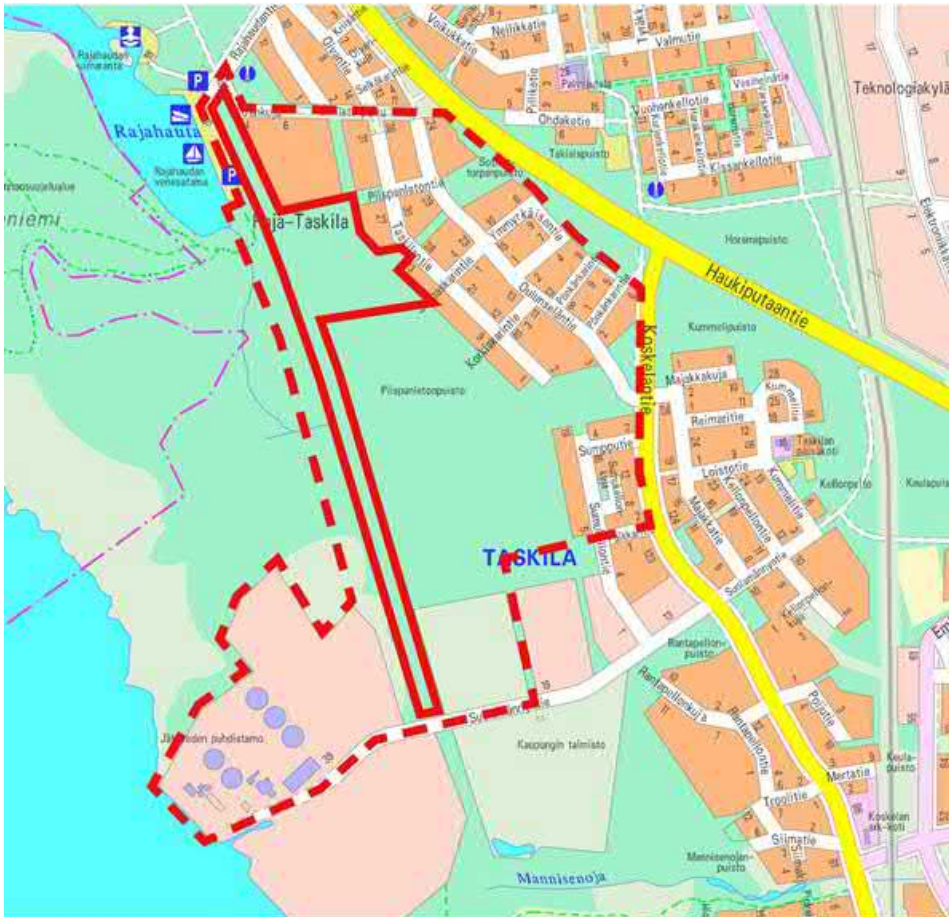
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,4340	100,0	10700	0,11	0,0000	10700
A yhteensä	3,3224	35,2	10700	0,32	3,3224	10700
A	3,3224	100,0	10700	0,32	3,3224	10700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,1135	43,6			-3,5548	
VP	0,5700	13,9			-7,0983	
VL	3,5435	86,1			3,5435	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2324	2,5			0,2324	
Kadut	0,1647	70,9			0,1647	
Katuauk./torit	0,0677	29,1			0,0677	
E yhteensä	1,7657	18,7				
EV	1,7657	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Raja-Taskila, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Rajakylän ja Taskilan kaupunginosissa, Piispanletoonpuistossa, on käynnissä asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos käsittää puistoaluetta ja jätevedenpuhdistamon suoja-alueita. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.



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

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

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2266**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen pohjoisosassa olevan yksityisen maanomistajan omistaman alueen rakentaminen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaisiksi korttelialueeksi. Alueen tehokkuus ja liikenteelliset ratkaisut ovat tarkentuneet suunnittelun edetessä. Tavoitteena on myös mahdollistaa pohjoisen rantareitin rakentaminen tämän kaavamuutosalueen osalta. Muutosalue sijaitsee noin 5-6 kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta. Alueen pinta-ala on noin 9,43 hehtaaria.

Suunnittelutyön organisointi

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

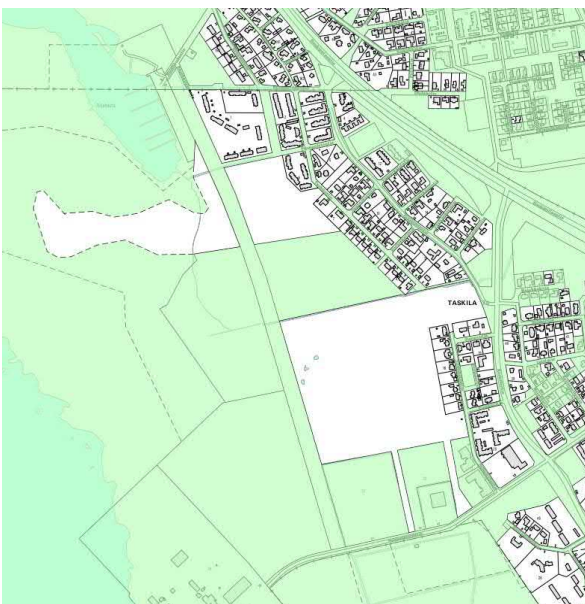
Selvitykset ja vaikutusten arviointi

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 osittain yksityisessä ja osittain kaupungin omistuksessa. Hankkeesta laaditaan yhteistoimintasopimus ja maankäytösopimus.



Maanomistus suunnittelualueella (vihreä: kaupungin omistamaa maata, valkoinen: yksityisen omistamaa maata)

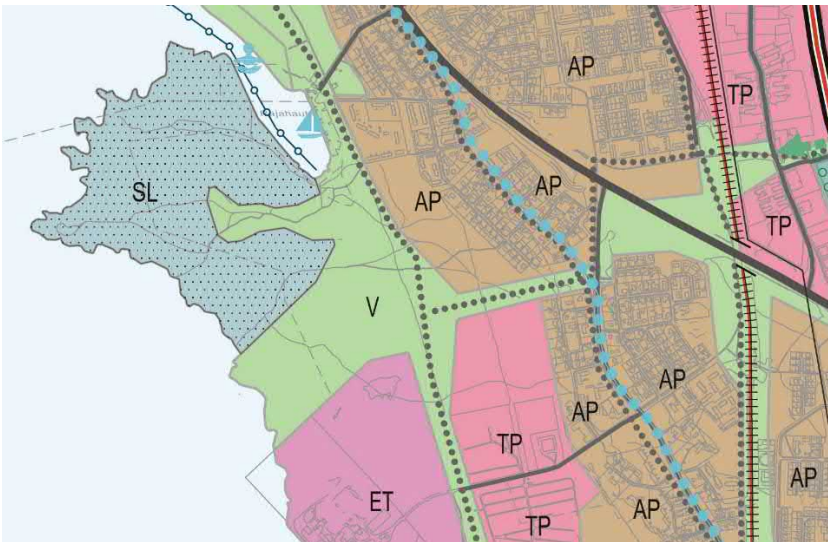
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

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

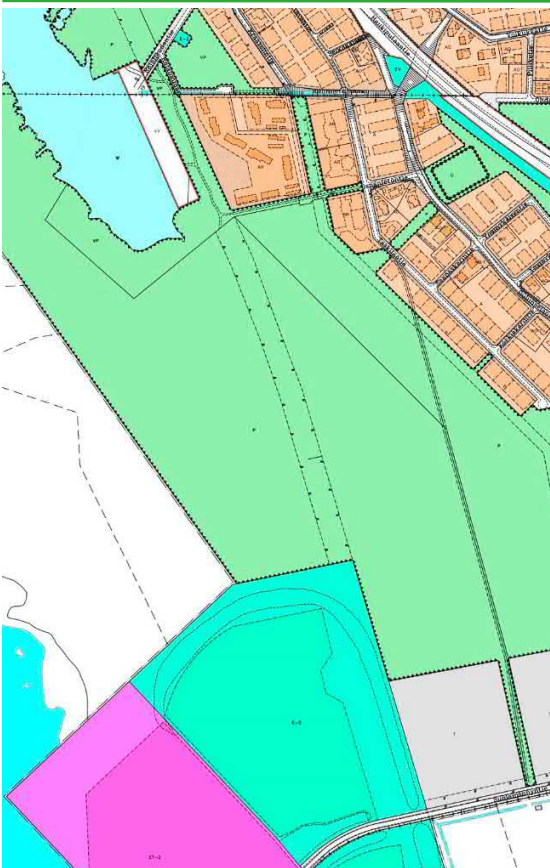
Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu myös virkistysalueeksi (V), joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa. Suunnittelualueen länsireunassa kulkee kevyen liikenteen pääreitti (harmaa pisteiviiva).



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, kaavakartta 2.

Voimassa oleva asemakaava

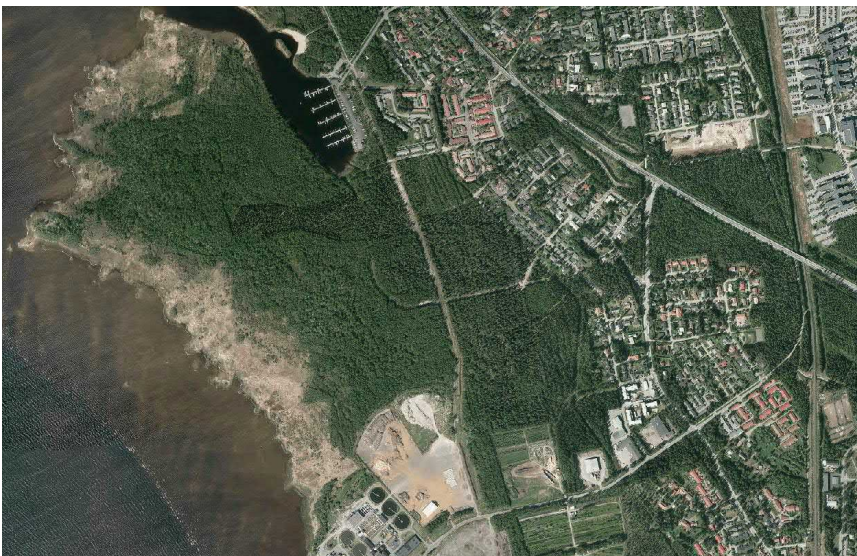
Suunnittelualueella on voimassa yhteensä neljä eri asemakaavaa: 20.3.1974 vahvistettu asemakaava ja asemakaavan muutos sekä 8.4.1993 ja 1.9.1997 (2 kpl) vahvistetut asemakaavan muutokset. Suunnittelualue on näissä asemakaavoissa merkitty puistoksi (VP), puistoalueeksi (P), luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja jätevedenpuhdistamon suoja-alueeksi (E-5). Vanhimmassa asemakaavassa alueen länsi- ja itäreunaan on merkitty voimansiirtoalue (Vs). Itäreunaan on merkitty myös viemäriä varten varattu alue.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue on hoidettua metsää sekä aukeaksi hakattua viemäri- ja vesijohtolinjaa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Rajahaudantiehen ja rivitalokortteliin (AR), luoteisnurkassa sijaitsee Rajahaudan venesatama, lännessä Letonniemen luonnossuojelualue, ja idässä pientaloalue (Aor). Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuu Taskilan jätevedenpuhdistamo.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2018

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/7633/2015.**

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

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

Osalliset

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

- Yhdyskuntalautakunta
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Fingrid Oyj
- Koskelan suuralueen yhteistyöryhmä
- Kulttuurivoimala, Culture Power Station ry
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Koskelan suuralueen asukastupa Alvari

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 2019. 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 vuonna 2020, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

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

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen, puh. 040 668 2024

Kaavoitusassistentti Outi Colliander puh. 040 664 2838

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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

564-2266 Raja-Taskila

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet

Oulun kaupungin Taskilan kaupunginosan puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Piispanletoipuisto)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 15.6.–10.8.2018. Mielipiteitä esitettiin seitsemän ja lausuntoja kolme.

Mielipide 1:

1. Suunniteltu alue on entistä merenpohjaa eikä ole tällä hetkellä kuin noin pari metriä merenpinnan keski- korkeuden yläpuolella. Talvimyrskyjen aikaan meren pinta voi nousta tällä alueella jopa 170 cm. Näin se on tehnytkin useasti. Meri on noussut useasti oja myöten noin 100 m päähän Taskilantiestä 2000-luvulla. Vuonna 1992 meri nousi pitkälle Rajahautaan. Muutenkin meri nousee talvisin useasti talven aikana pitkälle metsään Raja-Taskilan kohdalla.
2. Ilmaston lämpenemisen takia on mahdollista, ja jopa todennäköistä, että maan kohoamisesta huolimatta merenpinta tällä kohtaa ei tule jatkossa laskemaan vaan nousemaan.
3. On varsin kyseenalaista kaavoittaa asuinalueita merenpinnan suhteen matalalle alueelle, missä tulevaisuudessa saattaa olla suuria ongelmia merenpinnan nousemisen takia. Asuinalueita ei kai suunnitella muutama vuoden tähtäimellä, vaan hyvin pitkällä ajalle. Kyseessä on varsin suuret taloudelliset arvot rakennusten muodossa. Oulun ympärillä on paljon vaihtoehtoja turvallista rakennusmaata, joka ei ole kostumisuhan alla.
4. Jos alue kuitenkin tähän tarkoitukseen kaavoitetaan, olisi otettava huomioon seuraavia seikkoja:
5. Taskilantien merenpuoleisten tonttien takana kulkee maanalainen suurjännitejohto. Lisäksi siellä on alueen kuivattamisen takia tärkeitä ojia (Taskilantie 1-7 kohdalla), joita ei voi haitata.
6. Ilmeisesti kaikki autoliikenne mahdolliselle uudelle isohkolle alueelle on suunniteltu lähtevän Oulunseläntieltä yhtä ainoaa yhdystietä pitkin. Se olisi linjattava niin, että se kulkisi keskeltä viheraluetta eikä läheltä Taskilantie 1-2 tontteja melu-, pakokaasu- ym. haittojen takia. Tilaa vähemmän haittaavalle linjaukselle on kyllä runsaasti Taskilantien ja Sumukellontien välisellä alueella.

Vastine:

Entinen merenpohja korkeusasemineen on otettu huomioon suunnitelmassa. Uudet asunnot tullaan perustamaan nykyistä maanpintaa korkeammalle. Hulevesien käsittelystä on laadittu suunnitelma, jossa on huomioitu olemassa olevan Raja-Taskilan alueen kuivatukseen käytettävät ojat sekä meritulvan mahdollisuus.

Taskilantien merenpuoleisten tonttien takana ei kulje maanalaista suurjännitejohtoa. Alueella oli aikaisemmin keskijänniteilmajohto, jota varten nykyisessä kaavassa on vielä merkittynä sähköjohdon suoja-alue. Nykyisin kyseistä keskijänniteilmajohtoa ei enää ole vaan sähkökaapelit kulkevat enimmäkseen Taskilantien reunalla.

Taskilantie 1–7:n kohdalla oleva alue ei enää kuulu supistuneeseen kaavamuutosalueeseen. Kaavamuutosalueelle kulkevan katuyhteyden paikka on alueen supistumisen jälkeen muuttunut pohjoisemmaksi, eli sen ei enää suunnitella kulkevan Taskilantie 1–2 tonttien eteläpuolelta.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 2:

Olemassa oleviin rakennuksiin nähden (As Oy Merikoralli) on epäoikeuden mukaista rakentaa kyseisen rajaan 2 kerroksisia pientaloja vaan ne mielestäni oltava 1 kerroksisia ja pientalojen terassipihat pitää olla länteen päin. Mahdolliset kaksikerroksiset rakennukset tulee tehdä kaava-alueen keskelle ja länsirajalle.

Olemassa olevan As Oy Merikorallin ja suunnitellun kaava-alueen väliin tulee varata tila puistoalue/suoja alue, joka on vähintään 15 m leveä.

Kulku uudelle asunto alueelle Oulunseläntien alkupäästä on hyvä ja alueelle on oltava vain yksi tie ei läpikulkua.

Jätevesi puhdistamon läheisyys uudelle asuinalueelle hajuhaittoineen on tärkeä ottaa huomioon myös hankkeen kokonaan epäämiseksi.

Vastine:

Alue koostuu pääosin yksikerroksisista rakennuksista. Kaksikerroksiset rakennukset on sijoitettu alueen keskiosaan. Alueen liikenne syötetään Taskilantie 23 ja 27 väliseltä puistoalueelta. Läpikulkua ei synny.

Alueen itäreunaan, olemassa olevan rakennuskannan ja uuden alueen rakennusten väliin jää puistokaista pois siirretyn keskijänniteilmajohdon entisen suoja-alueen kohdalle.

Jätevedenpuhdistamo ei nykyisellään aiheuta hajuhaittaa. Uuden alueen ja jätevedenpuhdistamon väliin jää myös paljon metsää.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 3:

Raja-Taskilaan on suunniteltu asemakaavan muutosaluetta. Kaavamuutos kohdistuu Piispanletonpuistoon, Raja-Taskilan asuinalueen ja Letonniemen luonnonsuojelualueen väliin. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta oli tehnyt yksityinen maanomistaja. Kyseisellä kaavamuutosalueella sijaitsee myös A:n perikunnan omistama tila rek.nro: 564-403-2-145. A:n perikunnalle tuli yllätyksenä, että alueen eteläosaan oli liitetty perikunnan omistamasta tilasta n. 5ha alue.

Suunnitellulla asemakaavamuutoksella on vaikutuksia A:n perikunnan omistamalle yksityiselle maa-alueelle. Maanomistus ja sopimusmenettely osiossa mainitaan suunnittelualueen pohjoisosa olevan yksityisessä omistuksessa ja eteläosa Oulun kaupungin omistuksessa. Suunnittelun vaikutus ulottuu kuitenkin A:n perikunnan omistuksessa olevalle alueelle. Tästä ei minkäänlaista mainintaa suunnitelmassa. Perikunnan omistamasta alueesta n. 5 hehtaarin alue on asemakaavan muutosalueella. A:n perikunta haluaa tietää, mitä asemakaavamuutoksella kyseiselle 5 ha:n maa-alueelle haetaan. Onko asemakaavassa suunniteltu myös tälle alueelle pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) vai jotain muuta? Kyseinen maa-alue on erinomaista pientaloalueeksi soveltuvaa tonttimaata, joten asemakaavamuutos asuntoalueeksi on ainoa oikea vaihtoehto.

Pyydämme, että A:n perikunnan kanssa käydään erillinen neuvottelu suunnitellusta asemakaavasta.

Vastine:

Asia ei ole enää ajankohtainen, koska mainittu tila ei muuttuneessa tilanteessa enää kuulu kaavamuutosalueeseen.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 4:

Kaavoituksen seuraamisen ja siihen vaikuttamisen perusedellytys on tiedonsaanti. Koska kyseessä on suunnittelualueen lähialueeseen merkittävästi vaikuttava hankesuunnitelma, olisi Oulun yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen

hankkeen vetäjänä pitänyt tiedottaa vaikutusalueen talouksia hankkeesta kirjeellä. Omakohtaisesti sain hankesuunnitelmasta tiedon oman aktiivisuuden ansiosta. Tässä hankkeessa vastuu tiedottamisesta on sysätty alueen kiinteistöjen isännöitsijöille, joka ei kuitenkaan ainakaan meidän taloyhtiömme tapauksessa ole tiedottamista hoitanut. Pystyykö aluetta näin merkittävästi muuttava hankesuunnitelma etenemään ilman, että varmistetaan kaikkien osapuolien saaneen tiedon hankkeesta?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaan alueelle on laadittu luonto-, maisema-, ja viitasammakkoselvitys. OAS:ssa ei kerrota tarkemmin näistä selvityksistä, eikä tarkemmin sitä, millaisia luonto- ja maisemaselvityksiä on tehty, myöskään selvityksen tuloksia ei ole julkaistu osallisille. Nyt kerroitusta selvityksistä ei käy ilmi, onko tämän moninaisen alueen muita luontoarvoja, kuten kasveja, hyönteisiä, muita eläimiä (esim lepakoita) eläinten kulkureittejä, lintujen pesimää jne selvitetty. OAS:n mukaan selvitykset ja arviot vaikutuksista liitetään vasta asemakaavaselostukseen. Näin ollen vaikutuksiin liittyvien mielipiteiden esittäminen ja niihin vaikuttaminen vaikeutuu ja pahimmillaan eriävien mielipiteiden esittäminen myöhästyy.

Suunnittelualue toimii nykyisellään hyvänä suoja-alueena Letonniemen luonnonsuojelualueen ja asutuksen välillä. Onko selvitetty, millaisia haittoja alueen rakentaminen aiheuttaisi luonnonsuojelualueelle? Alueen kaavoittamista puistoalueeksi ja luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi ei ole varmaankaan aiemminkaan tehty kevyein perustein, miksi puistoalue haluttaisiin nytkään muuttaa rakennuskäyttöön.

Onko alueen suunnittelussa pohdittu/selvitetty sitä, ketkä olisivat alueen potentiaalisia asukkaita. Taskilan jätevedenpuhdistamo sijaitsee hyvin lähellä suunnittelualueetta, ja alueella on tunnistettu hajuhaittoja. Ennenkuin alueelle tehdään peruuttamattomia maastonmuutoksia, olisi tärkeää selvittää, olisiko alueelle edes halua muuttaa hajuhaittojen tai jätevedenpuhdistamon läheisyyden vuoksi ja leviäisivätkö hajuhaitat puuston poistamisen vuoksi myös laajemmalle alueelle.

OAS ei myös kerro, onko alueella kartoitettu liikennemäärien lisääntymisestä aiheutuvia haittoja vaikutusalueelle, sekä läheiselle Letonniemen luonnonsuojelualueelle. Siinä ei ole esitetty myöskään minkäänlaista kaavaratkaisua, josta osallisille kävisi ilmi, millaisia suunnitelmia tai vaihtoehtoja on mietitty liikenne- ja ympäristösuojelun suhteen.

Lähialueen rakennuskanta on nykyisellään matalaa. Suunnitelman mukaiset pienkerrostalot eivät sovi saumattomasti maisemaan, onko tätä asiaa huomioitu maisemaselvityksissä?

Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa on kyse erittäin merkittävästä muutoksesta vaikutusalueelle, joka merkitsisi asumisviihtyvyyden heikentymistä myös ensisijaisen vaikutusalueen ulkopuolisille alueille. Nykyisellään suunnittelualueetta käyttää ulkoiluun muutkin kuin suoraan lähialueen asukkaat. Puiston supistaminen ja rakennuskäyttöön ottaminen ei tuottane Oulun kaupungille, missä muita vapaita rakennuspaikkoja on yllinkyllin tarjolla, merkittävää lisäarvoa. Sen sijaan puistoalueena säilyttäminen nostaisi Oulun imagoa myös luontoarvojen tärkeyttä kaupungistuvassa luonnossa arvostavana nykyaikaisena kaupunkina.

Asemakaavamuutoksen ei tulisi edetä ilmeisen puutteellisiin selvitystöihin. Osallisilla ei ole ollut mahdollisuutta tutustua tehtyjen selvitystöiden tuloksiin ja niiden arviointiin sekä arviointimenetelmiin. Alueen muutosherkästä luonteesta johtuen erilaisia vaikutuksia haittoineen tulisi tarkastella ja punnita erityisen tarkoin ja niistä pitäisi keskustella osallisten kanssa laajemmin ennen hankkeen mahdollista etenemistä.

Vastine:

Hankkeesta on tiedotettu normaaliin tapaan. Luontoarvot on tutkittu ja merkittävää suojeltavaa asiaa ei ole löytynyt. Alueelta ei ole löytynyt viitasammakoita, lepakoita, liito-oravia eikä suojeltavia kasveja. Alueen puusto on osin rehevää ja runsasta. Alue sijaitsee Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi merkityllä korttelialueella. Tuleva alue sijaitsee samoilla etäisyyksillä jätevedenpuhdistamosta kuin alapuolisetkin alueet, eivätkä hajuhaitat ole ongelma. Alueen ja jätevedenpuhdistamon väliin jää edelleen runsas viheralue metsineen. Liikennemäärät pysyvät kohtuullisina, eikä alueella ole sallittu läpikulkua. Alueella on tehty paljon selvityksiä, eikä niiden määrässä ole ollut puutteita.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 5:

Soittelin kaavoitukseen ja kuulin, että ajatuksena on jättää metsäkaista Merikorallin ja rakennettavan uuden alueen väliin. Se kuulostaa erittäin hyvältä. Täällä kuuluu asiaan että takapihoilta näkyy metsää, ja uusia taloja tai liikenneväyliä ei kaivata heti rajan taakse. Jos väliin jätetään riittävä metsäkaistale, ei uusi alue vaikuttane mukavaan miljööseemme. Kaavoitettava alue on niin laaja, että sinne on tilaa rakentaa siten ettei koidu harmiksi jo oleville alueille.

Nykyisellään Merikoralli on luonnon ympäröimä ja erittäin rauhallinen pakka, ja sitä kannattaa vaalia, jotta se myös sellaisena säilyy. Toivon että kaavoittajat huolehtivat, että meidän mestalle ominainen seesteinen ilmapiiri metsän laidassa ei kovin häiriytyisi.

Vastine:

Alueen metsäinen yleisilme on pyritty ottamaan huomioon. Osaan taloista jää myös leveät rakentamisesta vapaat vyöhykkeet suojaksi. Liikennematkaiset on suunniteltu niin, että ne mahdollisimman vähän aiheuttavat haittaa alueen nykyisille asukkaille.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 6:

Kaavaehdotuksen alue on pääosin vesijätömaata (entistä lettoa) ja sellaisena kosteahko. Uskoakseni tämä saattaa aiheuttaa haasteita ja kustannuksia rakentamiselle, koska pysyvä maapohjan kosteus aiheuttaa uhkan rakennuksille (kuten esim. yliopisto ja Rajakylän eteläosan nyt jo puretut 2-kerroksiset rivitalot).

Kaavaehdotuksen eteläosan välittömässä läheisyydessä sijaitsee jätevedenpuhdistamo, jonka läjitysalue aiheuttaa jatkuvan vakavan hajuhaitan jopa satoja metrejä läjitysalueelta heikollakin tuulella. Tästä johtuen asumisviihtyvyys kärsii varmasti kaavaehdotuksen eteläpäässä. Muistan lukeneeni, että vedenpuhdistamon hajuhaittoja on kartoitettu aiemmin, mutta käsittääkseni vain jo ennestään asutuilla alueille. Sen tuloksista oli nähtävissä, että sopivalla tuulella hajut leviävät jopa yli kilometrin päähän puhdistamolta. Voisi olla hyvä teettää uusi hajuhaittaselvitys, mikäli sellaista ei ole vielä tehty.

Piispanletonpuiston alue on tällä hetkellä ahkerassa virkistyskäytössä. Sitä käyttävät varsinkin koiranulkoiluttajat sekä lenkkeilijät, hiihtäjät, retkeilijät ja maastopyöräilijät. Koska alue liittyy suoraan Piispanleton suojelualueeseen, se jatkaa aluetta, jolla myös runsas eläimistö viihtyy. Taloyhtiömme tontin laitamilla on nähty usein sorsalintupeueita, jotka ilmeisesti viihtyvät metsittyneen niityn ojissa ja metsikön lammikoissa, ja onpa havaintoja myös fasaa-nipesueista, muista tavallisemmista metsän eläimistä puhumattakaan.

Edellä mainituista syistä ja myös siksi, että kaavaehdotuksen ainoana ponttimena näyttää olevan yksityisen maanomistajan halu myydä kaava-alueen maapohja tonteiksi, ehdotankin kaavaehdotuksen 564-2266 Piispanletonpuiston aluetta kaavoitettavaksi virkistysalueeksi ja kehitettävän edelleen oikeaksi Piispanletonpuistoksi.

Vastine:

Alueen merenrannan läheisyys on otettu huomioon suunnitelmissa. Hulevesien ohjaus ja viivytyks on ollut suunnittelua ohjaava teema. Myös alueen paikoin matala maasto on huomioitu, sillä talot tullaan perustamaan tulvariskien vuoksi alueen nykyistä maanpintaa korkeammalle.

Hajuhaittoista ei ole tarpeen tehdä selvitystä. Hajujen ei ole todettu tuulen mukana leviävän läheisille alueille. Jätevedenpuhdistamon ja tulevan alueen väliin jää vielä laaja metsävyöhyke, varsinkin kun kaavamuuotosalue on supistunut käsittämään ainoastaan aikaisemman suunnittelualan pohjoisosan.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 7, As Oy Oulun Venevalkama:

Varaamme oikeuden hyväksyä tai hylätä osaltamme asemakaava, kun sellainen on tullut nähtäväksemme.

Tarkastelemme kaavaa ja teemme siihen ehdotuksia, mikäli se loukkaa omistamamme kiinteistön asumisviihtyvyyttä tai olennaisesti laskee kiinteistömme arvoa teemme siitä kirjelmän, osallistumme myös liikennesuunniteluun tonttimme ohitse suunniteltujen väylien asettelussa.

Vastine:

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Taskilan kaupunginosa osaa (Raja-Taskila, Piispanletonpuisto) koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2266). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee runsaat 5,5 km pohjoiseen Oulun keskustasta Letonniemen luonnonsuojelualueen ja sen itäpuolisen asuinalueen välissä Taskilan jätevedenpuhdistamon pohjoispuolella. Alue on rakentamatonta hoidettua metsää, noin 2,5 – 5 metriä nykyisen merenpinnan yläpuolella. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentaminen yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaisiksi korttelialueiksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty puistoalueiksi.

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä ja museon arvon mukaan ennestään tuntemattomien muinaisjäänneiden löytyminen alueelta on epätodennäköistä.

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla tältä osin ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavahankkeesta yleensä.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Taskilan kaupunginosa osaa (Raja-Taskila, Piispanletonpuisto) koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaava-tunnus 564-2266). Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue sijaitsee vajaa 6km pohjoiseen Oulun keskustasta Letonniemen luonnonsuojelualueen ja sen itäpuolisen asuinalueen välissä, Taskilan jätevedenpuhdistamon pohjoispuolella. Nykyisin alue on rakentamatonta, hoidettua metsää. Uuden Oulun yleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Itäpuolinen asuinalue on 1970-2000-luvuilla rakennettua ja lähin arvokohde on maakunnallisesti arvokas taloryhmä, Taskila ja Uusitaskilan pihapiirit vajaa kilometriä itään.

Taskilan olevan asuinalueen länsipuolella on hoidettu puistometsä, joka toimii nykyisellään suojavyöhykkeenä jätevedenpuhdistamon suuntaan, jonka itäpuolella on ollut lisäksi avointa kenttää kompostiaumoja varten. Alueella vallitseva tuulensuunta on lounaasta, jolloin tuuli tulee jätevedenpuhdistamon suunnasta. Tähän suojapuuston alueelle ollaan sijoittamassa asumista, jossa sen suojaava vaikutus tulee vähenemään rakentamisen myötä. Suunnittelutyön edetessä tulisi selvittää puhdistamon mahdollisten haju- ja pölyhaittojen vaikutus lähistölle suunniteltuun asuinalueen laajentamiseen, jotta asumisviihtyvyyden ja terveellisyys toteutuisi alueella. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Piispanletonpuiston asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine:

Alueen ja jätevedenpuhdistamon väliin jää edelleen runsas metsikkö joka toimii suojavyöhykkeenä, varsinkin kun kaavamuutosalue on supistunut käsittämään ainoastaan aikaisemman suunnittelualueen pohjoisosan. Oulun kau-

pungin ympäristötoimen tekemien jatkuvatoimisten mittauksen mukaan vallitseva tuulensuunta Oulussa ei ole lounaasta vaan eteläkaakosta ja luoteesta. On katsottu, että alueen rakentaminen ei heikennä eikä lisää olevien ja tämän uuden alueen asumismukavuutta haju- ja pölyhaittojen suhteen.

Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Lausunto 3, Fingrid Oyj:

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

Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

564-2266 Raja-Taskila

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet

Oulun kaupungin Taskilan kaupunginosan puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Piispanletonpuisto)

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto (luonnos) pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 22.10.–21.11.2019. Mielipiteitä esitettiin 12 kpl.

Mielipide 1:

Alla esittämiimme perusteisiin viitaten toivomme, että moottoriajoneuvolla kulku tulisi tapahtumaan Rajahaudantien kautta.

1. Mikäli liikenne uudelle alueelle tapahtuisi Oulunseläntien ja Taskilantien kautta (Taskilantie 23:n pohjoispuolitse), se kulkisi Oulunseläntien ja Taskilantien asuinalueiden läpi ja kasvattaisi niillä liikennettä varsinkin työmatkan aikaan. Rajahaudantien kautta liikenne sujuisi joustavasti valoin ohjattua isompaa Väylää pitkin eikä kohtaisi kevyttä liikennettä kuten Taskilantiellä, Saapaskarintiellä, Korkiakarintiellä ja Oulunseläntiellä. Huomautamme myös, että äsken tehty Oulunseläntien saneeraus (joka käsitti mm. leveähkön, erillisen autotiestä korotetun kevyen liikenteen kaistan) kavensi varsinkin talvisaikaista tien nettoleveyttä niin, että on kyseenalaista lisätä Oulunseläntien liikennettä.

2. Suunnitteilla oleva "Taskilankuja" lisäisi autoliikennettä Taskilantien eteläosassa moninkertaiseksi. Tämä olisi ilmeinen riski, varsinkin kun Taskilantie on kapea ja vailla erillistä kevyenliikenteenväylää. Väistämissäännöt myös ohjaavat ajamaan autolla Taskilantietä (etelään ajaessa ei oikealta liittyvää liikennettä); nurjalla tavalla ajettaisiin pienempää, toivon mukaan muuten rauhallisempaa tietä. - Jo nykytilanteessa monet pohjoispuoliset asukkaat valitsevat Taskilantien nousematta Piispanleontonttia Oulunseläntielle. Tällä hetkellä Taskilantien eteläpuolella Taskilantie 23 saakka liikenne on turvallista, kun liikenne on vähäistä.

3. Uuden alueen suunnitelmaan kuulunee kalastajakylämäisyys rakentamisen väreinä ja muotoina. Tämän luonteen kanssa olisi myös linjassa se, että alueelle kulku olisi Rajahaudan venesataman suunnasta ja kautta. Uusien asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee olla pystylautaverhous. Rakennusten julkisivuvärien tulee olla tummia murrettuja punamullan, keltamullan, ruskean tai sinisen eri sävyjä. Taskilantiellä ei ole yhtään punaista tai puuverhoiltua omakotitaloa joten uusi asuinalue erottuisi nykyisistä talojen julkisivuista.

Koontia. Taskilankujasta on suunnitelman mukaan tulossa kokoojatyypinen katu, joka yhtyy Taskilantiehen. Taskilantiellä on jo useita kymmeniä tonttiliittyviä. Selvästi turvallisempaa olisi käyttää Rajahaudantietä.

Taskilankujan suunnitelma on vaarassa johtaa liikenteen huomattavaan lisääntymiseen väylillä Taskilantie - Oulunseläntie. Asuinalueen luonne ja kevyen liikenteen riskittömyys puoltavat uuden asuinalueen autoliikenteen ohjaamista Rajahaudantien kautta, mikä olisi linjassa tieosuuksien vetokyvyn kanssa. - Oulun uusilla alueilla, esim. Rita-harjussa ja Kivikkokankaalla, kaupunki on rakentanut pyörätiet erillisinä. Ei ole syytä ottaa taka-askelia liitettäessä uusia alueita vakiintuneiden asuinalueiden oheen.

Vastine:

Autoliikennettä kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle ei voi ohjata Rajahaudantien kautta, koska Rajahaudan venesataman itäpuolella oleva puistokaistale on varattu kaupungin keskustan ja Virpiniemen välille suunniteltua jalankulku- ja pyöräilyreittiä varten. Liikennemäärät nykyisessä liikenneverkossa tulevat kasvamaan hieman, mutta ne eivät tule aiheuttamaan liikenteellisiä toimivuusongelmia nykyiselle liikenneverkolle. Kalastajakylämäisyys uuden asuinalueen identiteettiä luovana tekijänä ei edellytä kulkua alueelle Rajahaudan venesataman suunnasta. Kaavamääräysten, jotka koskevat mm. rakennusten julkisivumateriaaleja ja -värejä sekä vierekkäisten asuinrakennusten julkisivuvärien eroavuutta, on tarkoitus olla luomassa alueelle omaa identiteettiä. Uuden asuinalueen rakennusten julkisivumateriaalien ja värien ei tarvitse välttämättä noudattaa ympäröivän alueen rakennuskannan ulkoasua sopeutuakseen alueelle.

Mielipide 2:

Nyt esitetyn uuden asuinalueen liikenne tulee käytännössä kulkemaan tälle uudelle Taskilankujalle Korkeakarintien ja Taskilantien kautta.

Nyt Taskilantietä käyttää n. 20 kiinteistöä. Uudessa tilanteessa käyttäjiä tulee lisää n. 89 kpl.

Taskilantien liikenne siis lisääntyy huomattavasti.

Ehdotan, että uuden Taskilankujan liikenne ohjataan mahdollisimman suoraan Taskilanpuiston kautta Oulunseläntielle.

Toinen vaihtoehto olisi, että koko tämän uuden alueen liikenne ohjattaisiin Rajahaudan kautta.

Jos päädytään, että ainoa vaihtoehto on hoitaa liikenne ainoastaan Taskilantietä pitkin on liikenteen nopeus saatava jollain konstin alemman. Alueella on kyllä 30 km /h aluenopeusrajoitus, mutta se on merkattu tosi huonosti Oulunseläntien eteläpäähän. Merkki on tosi korkealla ja huonosti havaittavissa henkilöautoista. Tienpintaa pitäisi sada maalatut aluenopeusmerkit ja kaikille tuon alueen teihin reuna- ja keskiviivat. Harkita voisi myös erilaisia hidasteita alueen teille. Korokehidasteet aiheuttavat tärinää, mutta tienhän voisi kaventaa muutamista paikoista ohjaamaan liikennettä ja hillitsemään ajonopeuksia.

Rakennusaikaisen liikenteen hoitamiseen kaipaisin urakoitsijalta liikenteenohjaussuunnitelman laatimista, jossa otettaisiin huomioon alueen alkuperäinen asutus, kulkureitit ja nopeudet.

Taskilantiellä ja varsinkin Oulunseläntiellä tapaa viikoittain suuria ylinopeuksia.

Vastine:

Taskilankujan liikenteen ohjaaminen Taskilanpuiston kautta Oulunseläntielle ei ole realistista. Autoliikennettä kaavamuuoksen kohteena olevalle alueelle ei voi ohjata myöskään Rajahaudantien kautta, koska Rajahaudan venesataman itäpuolella oleva puistokaistale on varattu kaupungin keskustan ja Virpiniemen välille suunniteltua jalan- kulkua ja pyöräilyreittiä varten.

Liikennemäärät nykyisessä liikenneverkossa tulevat kasvamaan hieman, mutta ne eivät tule aiheuttamaan liikenteellisiä toimivuusongelmia nykyiselle liikenneverkolle.

Taskilantien nopeusrajoitusmerkintöjen mahdollinen parantaminen ja nopeusrajoituksen valvonta eivät kuulu asemakaavan muutoksessa ratkaistaviin asioihin. Asiaa koskevan palautteen tai kuntalaisaloitteen voi antaa Oulun kaupungin verkkosivuilla. Kuntalaisaloitteen voi toimittaa myös suoraan Oulun kaupungin kirjaamoon.

Liikenteenohjaussuunnitelma on ajankohtainen vasta rakennusaikana. Liikenteenohjaussuunnitelman laatiminen kuuluu rakentajan velvollisuuksiin.

Mielipide 3:

Haluan, että alue jätettäisiin mahdollisimman puistomaiseksi, sillä ympärillä on luonnonsuojelualue. Haluan, että rakennusten ajaksi rakennetaan suoja-aita sen vuoksi, että As Oy Oulun Venevalkaman taloyhtiön a,b ja c talojen asukkaat kokevat haittaa rakennuksista aiheutuvista äänistä ja kulusta. Haluan myöskin, että uusien rakennusten päädyt tulisivat talojen a,b ja c kohti. Ei etu- eikä takapihat. Uudet rakennukset samalle korkeudelle vieressä olevien Venevalkama nimisen taloyhtiön talojen kanssa. Näiden väliin ei saa tehdä siltaa, jotta alue pysyy rauhallisena, kuin se nyt on. Rakennusoikeutta täytyy vähentää, sillä ympärillä olevat ovat väljästi rakennettuja eikä uudet tiiviisti rakennetut alueet sovi yhteen luontomaiseman kanssa. Uuden alueen ja Venevalkama taloyhtiön talojen väliin jätettävä väh. 50 m etäisyyttä toisistaan.

Vastine:

Kaavamuutosalueen nykyistä puustoa ja kasvillisuutta ei voida säilyttää, koska meritulvariskin vuoksi alueen maanpintaa joudutaan korottamaan täyttömaalla. Kaavamääräyksissä kuitenkin edellytetään, että rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Suoja-aitojen rakentamisen harkinta jää tarkempaan suunnitteluun sekä rakennuslupavaiheeseen. Kaavamääräyksiin on lisätty maininta, että puistoon rajautuville tontin reunoille on istutettava lauta- tai pensasaita.

Kaavamuutosalueen pohjoisosan rakennusten kääntäminen siten, että niiden päädyt tulisivat alueen pohjoispuolella sijaitsevan As Oy Oulun Venevalkaman taloja a, b ja c kohti, on vastoin suunnitelman perusajatusta suljetuista, suojaisista piha-alueista. Uusien asuinrakennusten sijoittuminen ilmansuuntiin nähden muuttuisi myös epäedullisemmäksi.

Kaavamuutosalueen rakennusten lattioiden korkotaso määräytyy kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan. Tämän vuoksi kaavamuutosalueen rakennusten lattiakorot tulevat olemaan hieman korkeammalla verrattuna As Oy Oulun Venevalkaman eteläisimpien kolmen rakennuksen lattiakorkoihin.

Kaavamuutosalueen pohjoisosan pohjoispuolella olevassa avo-ojassa on jo nykyisin siltarumpu kahdessa kohdassa. Nämä voidaan jo nykytilanteessa ymmärtää siltoina, joiden avulla ojan voi ylittää. Avo-oja ja siltarummut eivät kuitenkaan sijaitse kaavamuutosalueella, eikä mahdollisen uudemman sillan tai siltojen rakentamisen suunnittelu kuulu tämän kaavamuutoksen piiriin.

Rakennusoikeutta ei ole aiheellista vähentää. Kaavamuutoksessa esitetty rakentamisen tehokkuus vastaa keskimäärin sitä tehokkuutta, jota yleensä tällaisissa kohteissa käytetään.

Ehdotettu välimatka (50 m) olemassa olevien ja uusien rakennusten välillä ei ole tarpeen. Mm. lähialueelta löytyy esimerkkejä rivitaloista, jotka ovat lähempänä toisiaan kuin mitä tässä tapauksessa tulisi olemaan etäisyys kaavamuutosalueen pohjoisimpien ja As Oy Venevalkaman eteläisimpien rakennusten välillä.

Mielipide 4:

Kaavaluonnoksessa esitetty tuleva Taskilankuja tulee aivan liian lähelle Taskilantie 27 olemassa olevia rakennuksia. Erityisesti B rakennusta jonka takapihat, terassit ja olohuoneet ovat etelään päin, tulevan Taskilankujan suuntaan. Kaavaluonnoksen mukaan tien pohjoislaita tulisi noin 15 metrin päähän rakennuksen seinästä ja metsää jäisi takapihan ja tien väliin noin 9 metriä. Tämä ei anna minkäänlaista näkösuojaa tai suojaa melulta tai pölyltä. Jos tie tulee Taskilampuiston kautta, suojaa-alueita täytyy jättää tien ja Taskilantie 27 väliin reilusti enemmän.

Kävin mittaamassa tien paikan ja tarkastelemassa miten tie sijoittuu maastoon. Takapihalta tai ikkunasta katsottuna se tulee ihan saatanan lähelle. Metsämaisema ja erittäin rauhallinen takapihojen ympäristö menee pilalle. Muutama puu rakennusten ja tien välissä ei auta mitään. Oma rauha kärsii. Ei ole mukavaa ottaa aurinkoa tai istuskella terassilla ohi kulkevan liikenteen katseltavana. Ei ole myöskään mukava pitää etelän puoleisten ikkunoiden verhoja kiinni kun viereiseltä tieltä näkee ikkunoista sisään.

Paras olisi jos tie rakennettavalle alueelle vedettäisiin toista kautta. Esimerkiksi Rajahaudantien kautta. Siellä olisi tilaa tielle ilman että se koituisi kiusaksi jo olemassa olevien rakennusten asukkaille.

Jos tie on pakko vetää Taskilampuiston kautta, Taskilantie 27:lle haitan minimoimiseksi Taskilankuja pitää vetää mahdollisimman kaakosta. Kaavaluonnoksessa Taskilankuja lähtee Taskilantieltä lounaaseen päin ja kääntyy sitten suunnilleen länteen. Kyseisen mutkan voisi jättää pois ja tien voisi vetää suorana lounasta kohti, rakennettavalle alueelle. Silloin Taskilankuja jäisi kauemmaksi Taskilantie 27:stä. Tie ja liikenne näkyisi ja kuuluisi edelleen tuntuvasti taskilantie 27:ään, erityisesti B taloon, mutta ainakin harmia olisi minimoitu.

Osa Taskilankujasta tulisi tällöin lähemmäksi Taskilantie 23:a, mutta ei kuitenkaan lähemmäksi kuin mitä lännen suuntainen Taskilankujan alku.

[mielipiteen loppuosa poistettu myöhemmin mielipiteen lähettäjän pyynnöstä]

Vastine:

Kaavaluonnokseen merkitty Taskilankujan linjaus ottaa tasapuolisesti huomioon osoitteissa Taskilantie 27 ja Taskilantie 23 sijaitsevat kiinteistöt. Kaavakartalla katualueen reunan ja mielipiteessä mainitun, osoitteessa Taskilantie 27 sijaitsevan rakennuksen B välinen etäisyys on noin 16 metriä. Katualueeseen kuuluu varsinaisen ajoväylän lisäksi viherkaistat ajoväylän kummallakin puolella. Täten päällystetyn ajoväylän reunan ja mainitun rakennuksen väliin jää vielä hieman suurempi etäisyys. Verrattuna muualla Oulun kaupungissa toteutettuihin ratkaisuihin etäisyyttä voidaan pitää riittävänä.

Mielipide 5:

Oulun kaupungin suunnitelma Piispanletonpuiston asuinalueesta on monin tavoin jo nykyrealiteettien vastainen, eikä ota huomioon ilmastonmuutoksen tuomia riskejä. Alue on lähes täysin suositellun rakennuskorkotason alapuolella olevaa vesijättömaata, johon alueen pitkäaikaiset asukkaat tietävät veden toistuvasti nousseen jo miesmuistinkin sisällä. Ilmastonmuutoksen myötä meriveden korkeus vääjäämättä nousee nykyisestä, ja ennenkaikkea ääri-ilmiöiden esiintyvyys lisääntyy.

Kaava-alueen pintamaa täytyy kokonaan kuoria ja kuljettaa pois, paljastaen mahdollisesti hyvinkin ongelmallisia sulfaattikertymiä, minkä jälkeen tilalle on tuotava moninkertainen määrä maa-aineksia korotukseen. Tällainen määrä maata aiheuttaa erittäin suuren kuormituksen vastapäällystetyille kaduille ja ennen kaikkea melu- ja värinähaitan alueen asukkaille koko Taskilantien mitalta sekä suurelta osalta Oulunseläntietä. Tämä on kohtuutonta varsinkin niille asukkaille, jotka eivät ole vielä saaneet sen paremmin kaupungilta kuin urakoitsijoilta omiaan takaisin katuremontin kiinteistöilleen aiheuttamista vaurioista.

Oulun kaupunki pyrkii terveeseen, kosteusongelmia välttävään rakentamispolitiikkaan, ja näin matalalle ja huonolle pohjalle rakentaminen ei todellakaan sovi tähän kuvaan.

Edelläkuvatuin perustein, ensisijaisesti vastustamme koko hanketta, koska Oulussa on parempaakin rakennusmaata.

Ymmärrämme riskinä olevan, että kaupunki ohittaa alueen asukkaiden enemmistön mielipiteet ja kallistaa korvansa yhdelle kuntalaiselle/suvulle, joka saa hankkeesta merkittävää taloudellista hyötyä. Jos näin käy, ja hanke toteutetaan, niin silloin se täytyy tehdä alkuperäisen laajuisena tai vähintään siten, että alueelle kulku turvataan pakkolunastuksin etelän suunnasta tulevalle uudella tielinjalla, kuten alkuperäisessä suunnitelmassa oli. Näin ei tarvitse kulkea Oulunseläntien ja Taskilantien kautta rakentamisaikana maansiirtokoneilla ja kuorma-autoilla, eikä myöskään alueen valmistuttua henkilöautoilla.

Jos ei järjen ääntä kuunnella iankaan, ja päädytään toteuttamaan nyt esitelty suppein versio, niin vähintäänkin täytyy siinä varautua tiesuunnittelun osalta siihen, että myöhemmin kulku voidaan muuttaa etelästä käsin tapahtuvaksi ja sulkea autoyhteys Taskilantielle. Eli rakennusten sijoittelua täytyy muuttaa niin, että tuleva tielinja jää vapaaksi.

Vastine:

Kaavamuuotosalueen rakennusten lattioiden alin sallittu korkotaso määräytyy kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan. Koska rakennetaan meren lähelle, niin maanpintaa joudutaan korottamaan. Maa-ainesten kuljettamisesta aiheutuu rakentamisen aikaista raskaiden ajoneuvojen liikennettä. Lähialueen kadut on mitoitettu normaalille liikenteelle. Tämä pitää sisällään myös raskaamman liikenteen. Melu- ja värinähaitta on kuitenkin väliaikainen. Alkuperäisen laajuiseen suunnitelmaan palaaminen ei ole todennäköistä. Alueen kokoluokan huomioiden varautuminen etelästä käsin tapahtuvaan tielinjaukseen ei ole järkevää.

Mielipide 6:

Asemakaavaluonnos on kokenut olennaisen muutoksen sen jälkeen, kun sitä esiteltiin kesällä 2018. Kaavoitusalue on pienentynyt alle puoleen alkuperäisestä ja kaavoitettavan alueen liikennejärjestelyt ovat kokonaan muuttuneet. Kaavoitettavasta alueesta on poistettu Oulun kaupungin omistuksessa oleva osuus. Perusteluna muutokselle esitettiin se, että yksityinen maanomistaja – jonka omistamaa aluetta typistetty kaava-alue kokonaan on — ei ole suosittanut myymään alkuperäisen kaavaan kuuluneen tien tarvitsemaa maata. Kun maa-alueet käsittääksemme kuitenkin

ovat saman perikunnan eri haarojen omistuksessa, ei voi välttyä ajatukselta, että suunnitellun myynnin perumisella on tavoiteltu kaavoitettavaksi jääneen alueen osalta maanarvon kohoamista.

Käsittääksemme syntynyt pienaluekaava on monella tapaa elinkelvoton. Kun kaavoitettava alue rajoittuu etelässä kaupungin omistamaan alueeseen, on nähtävissä, että kaavaa kuitenkin tullaan lähivuosina jatkamaan. Nyt esillä olevassa luonnoksessa ei näytä mitenkään varaudutun Taskilantien suuntaiseen tielinjaan, joka esiintyi alkuperäisessä luonnoksessa ja joka tulisi olemaan tarpeellinen kaava-alueita etelään jatkettaessa.

Niin kuin kaavan perusteluissa on todettukin, alue ei ole pohjaltaan rakennusteknisesti edullista ja vaatii huomattavia maanrakennustöitä. Näiden aiheuttama kuormitus kapeille ja kevyehkön henkilöautoliikenteen mukaisesti rakennetuille kaduille (Oulunseläntie – Saapaskarintie/Korkeakarintie – Taskilantie) tulee olemaan huomattava. Alueen sulfaatti- – siis rikkihapporiskeihin varautuminen tulee aiheuttamaan kustannuksia.

Ehdotukseen liittyvä liikenneselvitys näyttää ottavan kantaa vain uudisrakennuksien tuottamaan lisäliikenteeseen. Emme voi yhtyä esitettyyn käsitykseen, jonka mukaan lisäliikenne ei tulisi tuottamaan turvallisuusongelmia. Taskilantie ja sitä Oulunseläntiehen yhdistävät ovat kapeita ja kaikki ne on rakennettu ilman jalankulku- tai pyöräilyväyliä.

Esitettyssä pienasemakaavassa koko aluetta reunustavat talomuurit. Taskilan alueen asukkaille tämä merkitsee sitä että pääsy kaavoitetun alueen länsipuolelle Letonniemen ulkoilu ja metsämaastoon samoin kuin rakennettavalle Oulu–Virpiniemi pyöräilyväylälle tulee olennaisesti vaikeutumaan.

Käsityksemme mukaan esitetty kaavaluonnos olisi hylättävä ja palattava suunnittelemaan aluetta aikaisemman isomman vaihtoehdon pohjalta. Maanomistusongelmia varten lienee olemassa pakkolunastustyökalu. Laajempaa kaavoitettavaa aluetta vartenhan varsin mittavat ja arvattavasti kalliitkin pohjavesi-, maaperä- ja luontoselvityksetkin on tehty.

Vastine:

Maan arvo on suunnittelualan ja rakennustehokkuuden pienennyttyä laskenut. Maanomistajalle maksettavaa korvausta on siis pienennetty suunnitelmien muuttuessa. Alueen kokoluokan huomioiden varautuminen etelästä käsin tapahtuvaan tielinjaukseen ei ole järkevää. Lähialueen kadut on mitoitettu normaalille liikenteelle. Tämä pitää sisälleen myös raskaamman liikenteen. Sulfaattimaihin liittyvistä kustannuksista vastaa maanomistaja. Liikenneselvityksen mukaan liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei ilmennyt. Alueen rakentaminen luonnollisesti vaikeuttaa kulkemista Letonniemen ulkoilumaastoon samoin kuin rakennettavalle Oulu–Virpiniemi jalankulku- ja pyöräilyväylälle. Korvaavia kulkureittejä löytyy kuitenkin kaava-alueen pohjois- ja eteläpuolelta. Alkuperäisen laajuiseen suunnitelmaan palaaminen ei ole todennäköistä. Pakkolunastus on viimeinen ratkaisu sellaisessa tilanteessa, jossa yleinen etu sitä vaatii. Tässä tapauksessa on päädytty kehittämään aluetta maanomistajan kanssa yhteistyössä.

Mielipide 7:

A Kohta / Palautteeseen koskien asemakaavaa 564-2266 Raja-Taskila (Taskila) ja siihen tehtyä Taskilan kaupungin osan Raja-Taskila- nimistä kiinteistöä 564-403-2-140 koskeva asemakaavan muutosta esitän seuraavaa:

Asemakaavan muutos jätetään lepäämään aloitekäsittelyn ajaksi ja hylätään kokonaan mikäli Oulun kaupunki ostaa maa-alueen puistoksi.

Vaihto-ehtoisesti käsitellään kaavan muutosta vasta sitten uudelleen kun aloitteeseen on tullut päätös Oulun kaupungilta ja kaikki mahdolliset aloitepäätökseen liittyvät valitusportaat on käyty läpi

A-kohdan perusteena esitän, koska puheena olevasta alueesta on tehty seuraavanlainen aloite Oulun kaupungille, pvm. 20.11.2019.

” Aloite, Oulun kaupunki lunastaa (pakkolunastaa) A:n perikunnalta seuraavan maa-alueen:

Esitän kohteliaimmin Oulun kaupungille, että se ostaa maa-alueen Taskilan kaupunginosan puistoalueesta joka on nimeltään Piispanletonpuisto.

Ostettavan alueen kiinteistötunnus on 564-403-2-140 / Raja-Taskila (Taskila) ja alueen koko on 4,1 ha.

Alue liitetään Oulun kaupungin omistamaan Piispanleiton puisto-alueeseen.

Kohta B / Palautteeseen koskien asemakaavaa 564-2266 Raja-Taskila (Taskila)

ja siihen tehtyä Taskilan kaupunginosan Raja-Taskila- nimistä kiinteistöä 564-403-2-140 koskeva asemakaavan muutosta.

1 A Rakennusten sijoittelu

Esitän, että suunnitelman kahden rivitalon asunnot käännetään niin, että talojen päädyt tulevat kohti As Oy Oulun Venevalkaman talojen A, B ja C.

Rakennettavia taloja tulee siirtää kaavan etelärajan suuntaan.

Lisäksi tässä raja-alueella ei uudisrakennusten harjakorkeus saa olla yli nykyisten talojen A, B ja C korkeutta.

1 B Kaava-alueen (asemakaavamuutosalue) ja omistamani asunnon välinen raja-alue

Minun omistamastani asunto-osakkeen seinästä (B-talo) tulee olla vähintään 50 metriä rakennettavan uudisrakennuksen seinään.

Mikäli uudisrakennus asemakaava muutoksessa on niin korkealla, että minun huoneiston ikkunasta näkyy "kivijalka" niin tasoitusaluetta pitää olla enempi kuin 8 metriä kohti B-taltoa. (sekä A ja C taloja)

Asemakaavamuutoksen ns. korko mitat tulee tarkistaa, onko mitat otettu oikein? Lisäksi pitää selvittää puhutaanko kaava muutoksessa sokkelikorosta vai lattiakorosta.

Minun huoneistoni kohdalla mitattu korkomittaan ja jota käytetty suunnitelmassa on 3,11 cm.

Kaavasuunnitelman laatijan on selvitettävä asuntoni korkeusero verrattuna uudisrakennuksiin?

Asemakaavan muutosalueen korkoasiassa tulee huomioida kuitenkin mahdollinen meriveden äkillinen nouseminen. Alueella on meriveden pinta noussut useita kertoja omistamani asunnon taloyhtiön maalle ja pihalle. Sen vuoksi kaavamuutosalueen korkeusero asia tulee tutkia tarkoin, ettei tulvavedet ohjautu minun huoneiston (taloyhtiön) alueelle.

Vaadin myös, että kaavamuutoksen hakija(t) ja rakentaja rakentaa väliaidan kaava-alueen pohjoispuolen uudisrakennusten eteen. Kaavasuunnitelmassa uusien talojen eteen ei ole aita laitettu.

Sekä jätetään minun huoneiston (A, B ja C- talot) puistomaisen alueen siinä olemassa olevine puineen. Kaavamuutoksen hakija(t) ja rakentaja istuttaa pensaita ja puita ja niiden tulee olla suojaavia eli näköesteen antavia. Kaava-alueen ns. pellolla, talojen A, B ja C kohdalla on luonnostaan kuusia ja lehtipuita (koivuja). Alueen kuusipuut ovat hyvä vaihtoehto näkösuojaksi ja ne tulee säilyttää. Istutuspuut ei mielellään lehtipuita koska ne eivät anna näkösuojaa talvella.

Uudisrakennuksen eteen esitän tehtäväksi aidan, niin samaa mallia voidaan käyttää uudessa aidassa oman (ja tai taloyhtiön) mallina asuntoni kohdalle. (B-talo ja A ja C-talot) Vaadin myös, että kaavamuutoksen hakija(t) ja rakentaja rakentaa ja maksaa kaikki kustannukset mitä aidan teosta syntyy huoneistoni ja muiden huoneistojen osalta. (Vanhasta aidan purku ja uuden aidan teko ja materiaalit)

2 Rakennusten ja asuntojen määrä

Esitän, että asemakaavan muutoksen mukaiset 8000 m²:n kerrosalaneliömetrit puolitetään ja samoin 89 kpl asuntojen määrä.

Rakennusten neliömäärä (kerrosalaneliömäärä) on siten 4000 m² ja asuntojen määrä n. 45 kpl.

Omistamassani asunnossa As Oy Oulun Venevalkama nimisessä yhtiössä on tontin pinta-ala 24118 m² ja rakennusoikeutta käytetty 2383 m² ja asuntoja 32 kpl.

Mikäli nyt esitetyssä asemakaavan muutoksessa hyväksytään ja mahdollistetaan 8000m² kerrosneliömäärän / 89 asuntorakentaminen, niin se rikkoo minun yhden vertaisuuden ja tasapuolisuuden asemaa ja oikeutta verrattuna rakennusoikeuteen mikä on omistamani huoneiston kohdalla As Oy Oulun Venevalkamassa.

Lisäksi on huomioitava Rajahauta-Taskilan alueen nykyinen väljä, puistomainen rakentaminen, eikä tällä asemakaava muutoksella saa muuttaa alueen ydinilmettä liiallisella uudisrakentamisella.

3 Piispanletonpolku (Kevyen liikenteen väylä)

Vaikkakin kyseinen polkualue ei kuulu varsinaiseen Raja-Taskilan asemakaavan muutosalueeseen, niin kuitenkin on syytä tarkastella samassa yhteydessä uudisrakentamisen vaikutusta Piispanleton polun alueeseen ja sen käyttötarkoitukseen.

Aitani vierestä menee ns. Piispanletonpolku, joka viemäryön yhteydessä korotettiin n.1 metri. Nyt ulkoilevien ihmisten päät näkyy kesällä ja talvella lähes koko vartalo aidan yli.

Esitän, että Piispanletonpolun suuntainen avo-oja peitetään umpeen ja rakennetaan viemäriputkella hulevesien johdattamista varten.

Suunniteltua siltaa avo-ojan yli ei saa rakentaa!

Mikäli alueen läpi edelleen tarvitaan polkua kohti merta, niin se sijoitetaan kulkemaan asemakaavan muutosalueella viemäriputken päällä. (Nykyisen avo-ojan kohdalla)

Minun omistamani asunnon edestä kulkevalle polun kohdalle tuodaan lisää kiviä esteeksi ja lisätään istutuksia, niin ettei tätä "Piispanletonpolun" vanhaa pohjaa pitkin sitten enää kuljeta kävellen, pyörillä, hiihtäen tai ajeta mopoilla tai moottorikelkalla kun suunnitellaan ja tehdään uusi linjaus Piispanletonpoluksi ja tämä uusi yhteys rantaan.

Koska alueen pohjoispuolella on Letonniemen luonnonsuojelualue, venesatama ja uimaranta, niin on selvää, että näille paikoille tulee lisääntymään kävely ja pyöräliikennettä.

Kevyen liikenteen väylä samalla alueella on tullut kaavasunnitelmaan virheellisenä merkintänä ja se on luvattu poistaa kuulemistilaisuuden mukaisesti 4.11.2019.

4 Rajapyykit

Koska on epäselvää missä kulkee omistamani huoneiston takapihan raja, niin vaadin, että asemakaavaa 564-2266 Raja-Taskila (Taskila) kaava muutoksen yhteydessä käydään rajakokous ja selvitetään kaikkien rajapyykkien paikat koskien As Oy Venevalkama nimisen taloyhtiön tonttia ja jossa omistan asunto-osakkeen.(Tontti / Oulu / kaupungin osa 74 / kortteli 1 / tontti 3)

Kaikista rajapyykkejä koskevista kustannuksista ja selvityksistä vastaa Oulun kaupunki yhdessä kaavamutoksen alullepanijan eli maanomistaja ja rakennusliike.

Olen rajapyykki asiaa Oulun kaupungilta kysynyt aikaisemmin kaava-arkkitehdiltä ja minulle vastattiin, että "pyykkejä" ei tarvita, rajat näkyy "satelliitista".

5 Alueen luonto-arvot ja asumisviihtyvyys

Olen asunut alueella vuodesta 2004 ja Raja-Taskilan alue on luonto-arvoiltaan hyvin monipuolinen sekä tästä syystä lisää asumisviihtyvyyttä.

Nyt suunnitteilla olevassa asemakaavan muutoksessa on huomioitava olemassa olevat luonto-arvot, ne pitää säilyttää kaikilta osin sekä taattava nykyiselle asujaimistolle hyvä ja riittävä asumisviihtyvyys tekemällä asemakaava muutos sellaiseksi, että se huomioi esitetyt palautteet.

6 Rakennusaikainen liikenne, melu ja muu haitta rakentamisesta

Esitän, että rakennusalue aidataan korkealla levyaidalla koko rakentamisen ajaksi asuntoni kohdalta (talot A, B ja C) sekä työmaalla työskennellään ajalla MA-PE klo 7.00-16.00. Ei viikonloppuisin eikä juhlapäivinä.

Mikäli rakentamisesta tulee sellaista haittaa, että se oleellisesti heikentää asumisviihtyvyyttä ja olemista esimerkiksi kesäaikaan asuntoni takapihalla, esitän haittakorvauksen maksamista rakennuttajan ja asukkaan hyväksymän sopimuksen mukaisesti.



Mielipiteeseen nro 7 liittyvä kuva

Vastine:

Kohta A: Kuntalaisaloite on käsitelty yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 28.1.2020 § 47. Hyväksytty päätösesitys: "Kuntalaisaloite ei anna aiheutta hylätä kaavamuutosta tai ostaa/lunastaa Taskilan maa-alueita esittelytekstissä mainituin perustein".

Kohta B (1A ja 1B): Kaavamuutosalueen pohjoisosan rakennusten kääntäminen siten, että niiden päädyt tulisivat alueen pohjoispuolella sijaitsevan As Oy Oulun Venevalkaman taloja a, b ja c kohti, on vastoin suunnitelman perusajatusta suljetuista, suojaisista piha-alueista. Uusien asuinrakennusten sijoittuminen ilmansuuntiin nähden muuttuisi myös epäedullisemmaksi.

Ehdotettu välimatka (50 m) olemassa olevien ja uusien rakennusten välillä ei ole tarpeen. Mm. lähialueelta ja muualta kaupungista löytyy esimerkkejä rivitaloista, jotka ovat lähempänä toisiaan kuin mitä etäisyys tässä tapauksessa tulisi olemaan.

Uudisrakennusten harjakorkeuksien sitominen viereisellä tontilla olevien rakennusten harjakorkeuksiin ei ole perusteltua, koska se rajoittaisi haitallisesti kaavamuutosalueen rakennusten suunnittelua. Kaavamuutosalueen rakennusten alin lattiakorko on määrätty Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä, kun taas kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevan tontin rakennusten alin lattiakorko on määrätty asemakaavassa. Eroa kaavamuutosalueen ja sen pohjoispuolella olevan tontin rakennusten lattioiden alimmissa sallituissa korkeusasemissa on kaavamuutosalueen länsiosassa 50 cm, ja kaavamuutosalueen itäosassa 75 cm. Näihin korkeuseroihin ei tässä kaavamuutoksessa voida vaikuttaa, koska rakentamisessa täytyy noudattaa kaupungin rakennusjärjestystä. Temotek Oy:n suorittamassa tarkastuksessa on todettu, että kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevan tontin rakennukset on rakennettu ns. valesokkeliratkaisulla, jossa asuntojen lattiapinta on noin 20 cm alempana kuin sokkelin yläpinta. Täten todelliset erot tonttien rakennusten välisissä lattioiden korkeusasemissa ovat noin 35 cm kaavamuutosalueen länsiosassa ja noin 60 cm kaavamuutosalueen itäosassa. Tällaiset korkeuserot eivät vielä ole häiritseviä, koska rakennusten välinen etäisyys tulee olemaan noin 28 metriä.

Uuden rakentamisen seurauksena meriveden tulvaveden nousu hidastuu pohjoispuolisella alueella. Korkojen puolesta mahdollinen tulvavesi ohjautuu kaavamuutosalueen kaakkoispuolelle metsäalueelle.

Väliaidan rakentamiseksi kaava-alueen pohjoispuolen uudisrakennusten eteen on kaavamääräyksissä teksti: "Puis-
toon rajautuville tontin reunoille on toteutettava lauta- tai pensasaita".

Kaava-alueen puita ei voida säilyttää, koska maanpintaa pitää korottaa. Istutettavat puut esitetään rakennuslupa-
vaiheessa.

Vaatumuksen oman asunnon tai taloyhtiön aitojen uusimiskustannuksista voi esittää suoraan kaavamuutoksen koh-
teena olevan alueen omistajalle.

Kohta B (2): Kaava-alueen rakentamisen tehokkuus (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on normaalia tä-
män tyyppiselle rakentamiselle. On huomattava, että lähialueen yhtiömuotoisilla tonteilla rakentamisen tehokkuus
vaihtelee.

Kohta B (3): Ns. Piispanletonpolun alue ja sen kehittäminen eivät kuulu tässä kaavamuutoksessa käsiteltäviin asioihin.
Asiaa koskevan palautteen tai kuntalaisaloitteen voi antaa Oulun kaupungin verkkosivuilla. Kuntalaisaloitteen voi
toimittaa myös suoraan Oulun kaupungin kirjaamoon.

Kohta B (4): Tontin rajapyykit voi tilata paikoilleen Oulun kaupungilta (maksullinen palvelu).

Kohta B (5): Asemakaavan muutoksessa huomioidaan alueen olemassa olevat luontoarvot ja nykyisen asuinalueen
asumisviihtyvyyteen liittyvät asiat mahdollisuuksien mukaan.

Kohta B (6): Rakennustyön aikaisista järjestelyistä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Tarkemmista raken-
nustyöhön liittyvistä asioista voi olla yhteydessä suoraan rakennusliikkeeseen tai alueen maanomistajaan.

Mielipide 8:

Taloyhtiössämme Oulun Venevalkamassa, joka sijaitsee suunnitellun kaava-alueen pohjoispuolella on 11 asuntoa,
joiden olohuoneet, makuuhuoneet ja takapihat ovat kaava-alueelle päin. Välissä on vain muutaman metrin puistoksi
kaavoitettu alue, johon rakennettiin viemäri 2015. Viemäriä ennen alue olikin puistoa ja koroltaan n. puoli metriä
alempana eikä häiriöitä esiintynyt. Ihmisiä liikkui lähinnä ojan takana metsässä olevalla polulla silloin tällöin. Asu-
misviihtyvyys oli silloin hyvä. Viemäriin rakennuksen jälkeen maanpinnan taso puistossa nostettiin takapihojemme
tasolle (vastoin ennakkoon hyväksyttäväksi lähetettyä maisemointisuunnitelmaa eli vielä siitä 30 cm korkeammalla),
eikä nykyiset metrin korkuiset aidat estä millään tavoin näkyvyyttä takapihoillemme, olohuoneisiimme ja makuu-
huoneisiimme. Kun viemäriin oli raivattu alkoi valtava liikenne takapihojemme aitojen vierestä, mitä ei aikaisem-
min ollut ja siten asumisviihtyvyys laski huomattavasti. Mopo-, moottorikelkka-, mönkijä- ja autoliikennettä aito-
jemme vierestä on pyritty vähentämään kiveyksin mutta pelkästään jalankulkijoita on jo satoja päivässä. Rajahaudan
tien ja Rajahaudan kujan varret ovat keväisin hyvällä säällä täynnä autoja (Rajahaudan parkkipaikka ei riitä alkuun-
kaan) ja joskus on ollut jopa vaikea päästä omalle tontille, mikä kuvastaa meren rannan vetovoimaa eli ihmisiä pyrkii
valtavasti esim. Letonniemeen ja meren jälle! Tonttimme pohjoispuolella on venesatamaan menevä pyörätie, mikä
olisikin luontainen reitti meren rantaan ja ehdotankin, että liikenne ja jalankulkijat ohjataan jatkossa sieltä! Täten
säilyisi asumisrauha sekä meidän yhtiössä, että myös kaava-alueelle rakennettavissa yhtiöissä. Lisäksi nykyinen puis-
toalue (viemäriin) tulisi maisemoida siten, että alkuperäinen puistomainen näkymä säilyisi. Tämä luonnonläheisyys
on ollut monelle Venevalkamasta asunnon ostaneelle erittäin tärkeä tekijä asunnon hankinnassa ja asuntomme
ovatkin erittäin valjasti sijoiteltuja (13,3 asuntoa hehtaarille vs. 22,5). Asemakaavamääräyksissä oleva maininta: Puis-
toon rajautuville tonttien reunoille on istutettava pensasaita, tulisi koskea myös tonttiemme välissä olevaan puisto-
alueella eli myös kaava-alueen pohjoisrajalle tulisi istuttaa pensasaita. Uudet rakennukset olisi asumisviihtyvyyden
kannalta parasta sijoittaa siten, että talojen päädyt olisivat pohjoiseen, koska muuten korkeammalle sijoitetusta
yhtiöstä näkyä suoraan makuuhuoneisiimme ja olohuoneisiimme.

Vastine:

Tämän kaavamuutoksen yhteydessä ei voida ottaa kantaa kaava-alueen ulkopuolella oleviin kävely- ja pyöräteihin
eikä niiden käyttöön. Asiaa koskevan palautteen tai kuntalaisaloitteen voi antaa Oulun kaupungin verkkosivuilla.
Kuntalaisaloitteen voi toimittaa myös suoraan Oulun kaupungin kirjaamoon.

Asemakaavamääräysten maininta: "Puistoon rajautuville tontin reunoille on toteutettava lauta- tai pensasaita" koskee kaikkia kaava-alueen ulkoreunoja, myös pohjoisreunaa.

Kaavamuutosalueen pohjoisosan rakennusten kääntäminen siten, että niiden päädyt tulisivat alueen pohjoispuolella sijaitsevan As Oy Oulun Venevalkaman taloja a, b ja c kohti, on vastoin suunnitelman perusajatusta suljetuista, suojaisista piha-alueista. Uusien asuinrakennusten sijoittuminen ilmansuuntiin nähden muuttuisi myös epäedullisemmaksi.

Mielipide 9:

Haluaisin ehdottaa, että kaavaan: "564-2266 Raja-Taskila" voisi sisällyttää meluaitoja tai -esteitä Taskilantie 27 ja tulevan Taskilankujan väliin. Rivitalon ja tulevan vilkkaan tien väli on pieni ja rivitalon pihat ovat tien suuntaan.

Vastine:

Taskilankuja on kaavamuutoksessa esitetty kokoojatyypiksi kaduksi. Tällaisen kadun meluvaikutus ei tule olemaan niin huomattava, että se vaatisi erityisiä meluntorjuntarakenteita.

Mielipide 10, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys:

Ensimmäiseksi Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys haluaa erittäin todeta hyvänä asiana sen, että suunniteltua kaava-aluetta on valmistelun aikana pienennetty huomattavasti. Nyt rakentamiselle esitetty pinta-alaltaan suppeampi alue Piispanletonpuistosta on luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta tuntuvasti parempi kuin alkuperäinen suuremman osan puistoa käsittävä esitys. Suunnitelmaan liittyy kuitenkin edelleen ongelmia, joihin haluamme kiinnittää huomiota.

Piispanletonpuisto on pinta-alaltaan yksi Oulun suurimpia puistoja. Monista muista Oulun kaupunkipuistosta se poikkeaa merkittävästi luonnoiltaan, ollen näitä huomattavasti metsäisempi ja luonnontilaisempi. Piispanletonpuistossa risteilee tiheä polkuverkosto, mikä osoittaa alueen tärkeyttä virkistyskäytössä sekä ihmisten lähiluontosuhteissa. Alue on polkuineen kiinteässä yhteydessä Letonniemen suojelualueeseen, ollen osa samaa maankohoamisluontotyyppien kehityssarjaa, täydentäen näin myös Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus (VILMO) -suunnitelman mukaista merenrannan viherkäytävää.

Oulun kaupunki on hakiessaan Euroopan kulttuuripääkaupungiksi vuodelle 2026 visioinut kaupunkistrategiassaan erityisesti pehmeitä veto- ja pitovoimatekijöitä muun muassa luonnon ja kulttuurin avulla seuraavin ilmaisin: "Luonto on aina lähellä", "Luonto ja alueen historia ovat vetovoimatekijöitämme." Oulun kaupungin mainoslauseita ovat myös seuraavat: "Oulu on puistojen kaupunki. Puistomme ovat miellyttäviä ja elämyksellisiä keitaita rakennetun kaupunkiympäristön keskellä." Nämä tavoitteet on hyvä ottaa mukaan konkreettiseen päätöksentekoon, muutoin visiot eivät toteudu.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on käyttösunnitelmassaan vuodelle 2019 asettanut sitovaksi toiminnalliseksi tavoitteekseen luonnon monimuotoisuuden vaalimisen. Tällä tavoitteella on tarkoitus toimeenpanna kaupunkistrategian linjausta luonnon vetovoimaisuudesta. Tavoitteen toteuttamiseksi esitettyjen toimenpiteiden mukaan uhanalaisia lajeja ja luontotyyppisiä ei hävitetä, ellei se ole yleisen edun kannalta tarpeen. Uhanalaisten lajien ja luontotyyppien hävittäminen ja heikentäminen pyritään kompensoimaan.

Rakennettavaksi esitetty alue lohkaisisi ja hävittäisi huomattavan osan Piispanletonpuistoa. Lähipuistojen ja virkistysalueiden sekä luonnontilaisten metsien väheneminen Oulussa on erittäin huolestuttavaa. Piispanletonpuiston säilyttäminen nykyisellään ilman rakentamista tai muuta voimakasta maankäyttöä olisi luonnontilaisuuden ja virkistysarvojen, sekä alueella olevien harvinaisten, vaarantuneiden ja erittäin uhanalaisen lajin (hömötiainen) kannalta paras ratkaisu.

Hulevesien yleissuunnitelmassa esitetään alueen länsipuolella olevan ojan aukikaivamista merelle Rajahautaan saakka. Tällöin oja tulisi kulkemaan voimassa olevan asemakaavan mukaisen Piispanletonpuiston luonnontilassa säilytettävän (PL) ja puisto-osan (VP) läpi, sekä aivan Letonniemen suojelualueen vieritse ja osin sen läpi. Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ei ymmärrä, minkä takia oja esitetään ruopattavaksi. Yhdistyksen käsityksen

mukaan ojalla ja sen kaivuulla ei ole vaikutusta kaavoitusalueen kuivatukseen. Hulevesien yleissuunnitelman mukaan vedet johdetaan kyseiseen ojaan vasta noin 30 metriä ennen merta. Tässä kohtaa oja on merenpinnan tasolla, eikä kaivuulla luultavasti ole vaikutusta alueen kuivatukseen. Liittyykö koko ojan ruoppaussuunnitelma alkuperäisen, laajemman kaavoitusalueen kuivatukseen, ja onko ruoppaaminen enää tarpeen?

Vai onko yli 200 m matkalla tehtävällä ojan kaivulla mahdollisesti ajateltu parantaa joltain muulta alueelta tulevan veden virtausta mereen. Alue on tasaista ja maanpinta hyvin lähellä merenpinnan tasoa. Ojan kaivaminen tuskin parantaisi merkittävästi veden virtausta. Merenpinnan vaihteluiden mukaan laajennettu oja mahdollisesti muodostaisi alueelle ajoittain vain seisovan lammikon. Maastokäynnin perusteella voitiin havaita, ettei oja ollut tulvinut metsään, eikä nykyisillä vesimäärillä ole tarvetta ojan leventämiseen eikä syventämiseen. Veden nouseminen tulvan aikana metsään olisi varmasti vähemmän haitallista kuin ojan kaivaminen.

Yhdistys toivoo, että jos ruopattavaksi aiottuun ojaan tulevaa vesimäärää ollaan lisäämässä merkittävästi muun alueen vesillä, Oulun kaupunki harkitsee vielä vaihtoehtoja hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn. Kaivinkoneella tehtävä kaivu tarkoittaisi nimittäin yli 5 m leveän ja yli 200 m pitkän aukon raivaamista aivan nykyisen luonnonsuojelualueen kupeeseen ja osittain jopa luonnonsuojelualueelle. Kaivumaiden läjitys ojan pientareelle lisää toimenpiteen haitallisia vaikutuksia. Alueella kasvaa muun muassa vanhaa kuusikkoa ja maisemallinen muutos olisi huomattava. Ojan kaivu aiheuttaisi ruman viillon tärkeälle virkistysalueelle aivan luonnonsuojelualueen viereen ja osittain luonnonsuojelualueelle. Ojan syventäminen saattaa myös aiheuttaa pohjaveden pinnan laskemisen. Tämä taas johtaa rikkihapon muodostumiseen ja metallienliukenemiseen maaperästä. Jos hulevesiä ohjataan alueen länsipuolen ojan kautta mereen saakka, minkälaisia vaikutuksia tällä on Rajahaudan vesistön ja rantojen luonnolle? Luonto- ja maisemaselvitys olisi siis pitänyt laajentaa koskemaan myös koko rakentamisen vaikutusalueetta Letonniemeen ja Rajahautaan saakka. Rajahauta on muun muassa paikallisten virkistyskalastajien suosima paikka.

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys toivoo edellä esitettyyn perustuen, että Oulun kaupunki selvittää tarkemmin ojan kaivun merkityksen maankuivatuksen kannalta ja hulevesien johtamisen sekä käsittelyn vaihtoehdot. Kaupungin tulee myös selvittää salliiko luonnonsuojelualueen suojelumääräykset suunnitellun kaivun, jos kaikesta huolimatta ojan kaivu katsotaan tarpeelliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi.

Luontoselvityksen mukaan kaavoitettavalla esiintyy hömötiainen. Yhdistysten keräämien tietojen mukaan hömötiaisesta on tehty alueella havaintoja myös luontoselvityksen jälkeen ja lisäksi kaavoitettavalla alueella on havaittu syksyllä 2019 vaarantunut (VU) pyy. Hömötiaisen uhanalaisuusluokitus on luontoselvityksen jälkeen muuttunut vaarantuneesta (VU) erittäin uhanalaiseksi (EN). Hömötiainen vaatii elinympäristökseen sekapuustoista mahdollisimman luonnontilaisen kaltaista metsää, jossa on riittävästi lahopuuta pesäkolojen kovertamista varten. Hömötiaisen elinpiirin koko on Oulun alueella keskimäärin 12,6 ha.

Suunniteltu rakentaminen hävittäisi hömötiaiselle sopivaa elinympäristöä 4,2 ha, kun sekapuustoinen metsä muuttuisi hoidetuiksi pihapiireiksi ja rakennetuksi alueeksi. Suunnittelualue on yleiskaavassa merkitty pääosin pientalovaltaisesti rakennettavaksi asuinalueeksi. Mikäli yleiskaavan toteuttaminen katsotaan olevan yleisen edun kannalta tarpeen, tulee hömötiaiselle aiheutuva haitta kompensoida täysimääräisesti.

Ekologisen kompensaation lähtökohta on, että luonnolle aiheutettu haitta korvataan parantamalla vastaavaa elinympäristöä tai luontotyyppiä vähintään saman verran jossain toisaalla. Kompensaation toteuttamisen pitäisi tapahtua samanaikaisesti aiheutuvan haitan toteutumisen kanssa. Kompensaation tulisi myös tapahtua mahdollisimman lähellä sitä kohdetta, missä haitta aiheutuu. Kompensaation pitää lisäksi olla pysyvää, jos haittakin on pysyvä. Luonnontilaltaan parannettu kohde tulee siis suojella pysyvästi.

Hömötiaisen ja pyyn kohdalla kompensaatio tulisi toteuttaa mielellään Oulun alueella. Parasta olisi, jos kompensaatio kohdistuisi samoihin lintuyksilöihin, joille haitta aiheutuu. Raja-Taskilan kaavoitushankkeen tapauksessa viemäriputkilinjan länsipuolella olisi kompensaatiota varten sopivaa aluetta. Merkittävää on, että useampikin metsäinen kiinteistö ulottuu Letonniemen luonnonsuojelualueen rajalle ja toisaalta suojelualueen kiinteistöistä kaikki eivät ole kokonaan suojeltuja. Luonnontilan parantaminen ja suojeleminen on erityisen tehokasta, kun se tehdään osana laajempaa kokonaisuutta. Tässä tapauksessa Letonniemen suojelualueen laajentaminen tarjoaisi erityisen hyvän mahdollisuuden kompensaation toteuttamiselle.

Uhanalaisille lajeille 4,2 hehtaarin alalla koituvaa haittaa on täydellinen. Toisin sanoen niiden elinympäristö häviää täydellisesti. Vastaavasti kokonaan uuden 4,2 hehtaarin elinympäristön luominen näille lajeille ei ole tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista. Jos kompensatiiona elinympäristöä parannetaan laadullisesti aiheutuvaa haittaa vähemmän, voidaan vastaavasti parantamista tehdä suuremmalla pinta-alalla, jolloin kompensatiosta tulee täysimääräinen. Letonniemen suojelualueeseen liittyvät metsät ovat osittain hoidettuja. Metsiä on harvennettu ja lehtipuuston tilalle on istutettu kuusta. Myös ojia on kaivettu. Mahdollisia kompensatiotoimia olisivat istutettujen kuusten osittainen poistaminen ja ojien tukkiminen. Metsien erirakenteisuuden ja tiheyden lisäämiseksi ja lahoppuun määrän kasvattamiseen riittää alueen suojelu, koska nämä tapahtuvat ajan myötä luonnostaan. Uusia ojia ei saisi kaivaa eikä nykyisiä ruopata hulevesien johtamista varten, koska syvät ojat ovat vaarallisia esimerkiksi pyyppökuille.

Mikäli ojien tukkimisen ja puuston luonnontilaistamisen voitaisiin katsoa parantavan elinympäristöä 50 %, tulisi pinta-alan olla kaksinkertainen eli vähintään 8,4 ha. Varovaisuusperiaatteen mukaan kompensatio kannattaa tehdä mielellään laskennallista laajemmalla alueella, jotta haitta tulee varmasti korvattua täysimääräisesti. Tässä tapauksessa suosittelemme vähintään 10 ha:n alueen varaamista tai hankkimista kompensatiota toteuttamista varten.

Mikäli esillä oleva asemakaavamuutos tulee voimaan ja rakentaminen Raja-Taskila alueella alkaa, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys esittää menetettävien luonto- ja virkistysarvojen kompensoimiseksi Letonniemen suojelualueen laajentamista. Suojelualueella olisi helppo laajentaa etelään päin kohti Taskilan jätevedenpuhdistamoa ja myös tulisi harkita nyt kaavoitettavan alueen eteläpuolella olevan kaupungin omistaman puistoalueen liittämistä siihen. Rakennettavalta alueelta tulisi ennallistamistoimenpiteenä siirtää löytyvät lahoppuut suojellulle alueelle.

Lisäksi esitämme, mikäli rakentamiseen päädytään, harkittavaksi myös rakennettavan alueen rajaamista, niin että sen eteläreunan maisemallisesti arvokas kaistale puineen voitaisiin säilyttää luontoseelvityksen edellyttämällä tavalla

Vastine:

Piispanletonpuiston säilyttäminen nykyisellään puistona ilman rakentamista tai muuta voimakasta maankäyttöä olisi luonnonsuojelun kannalta luonnollisesti paras ratkaisu. Kuitenkin Uuden Oulun yleiskaavassa tämä kaavamuutoksessa rakennettavaksi esitetty alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Koska yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta (MRL 42 §), niin yleiskaavan osalta estettä pitkään puistoalueena olleen alueen kaavoittamiseksi asuinkäyttöön ei ole.

Alueen länsipuolella mereen laskevan ojan kunnostaminen ja ruoppaaminen on poistettu hulevesien yleissuunnitelmasta sekä siihen liittyvästä suunnitelmakartasta.

Kaavamuutosalueella on tehty havaintoja hömötiaisesta. Tämän perusteella voidaan olettaa, että alue todennäköisesti on osa hömötiaisen reviiriä, ja siellä voi taten olla esim. sopivia paikkoja hömötiaiselle ruoan talvivarastointia varten.

Linnustoseelvityksen (Ramboll, 6.10.2020) mukaan hömötiaisen havaittiin linturuokinnalla pihapiirissä noin 20 metriä hankealueen rajasta sen pohjoispuolella. Todennäköisesti ko. hömötiaisen pesii jossakin lähialueen metsässä, mutta havaintoa siitä selvitysalueelta ei tehty, joten todennäköisesti sen pesimäpaikka oli muualla. Selvityksessä todettiin lisäksi, että hömötiaiselle soveltuvaa pesimäympäristöä on esimerkiksi selvitysalueen pohjoispuolella. Vaarantuneiksi luokiteltuja (VU) lajeja, kuten pyy, ei havaittu tässä selvityksessä.

Asemakaavan muutos voi pienentää hömötiaisen reviiriä, mutta kaavatyön yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella ei ole näyttöä, että kaava-alueelle sijoittuisi hömötiaisen varsinaista pesintää. Alue rajoittuu laajaan, asemakaavan mukaiseksi puistoalueeksi kaavoitettuun alueeseen, jonka maankäyttö ei tule tällä asemakaavan muutoksella muuttumaan.

Kaupungilla on valmisteilla ympäristöohjelman mukainen luonnon monimuotoisuuden turvaamisen ohjelmatyö, jossa kaupunki määrittää periaatteet, tavoitteet ja toimenpiteet monimuotoisuuden turvaamiseksi. Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista määritellä yksityiskohtaisia toimenpiteitä hömötiaisen mahdollisen reviirialueen osalta.

Mielipide 11, As Oy Meritähti ja muut allekirjoittaneet:

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on laatinut asemakaavan muutosluonnoksen (564 2266), joka koskee Oulun kaupungin Taskilan kaupunginosan puistoaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin Taskilan kaupunginosan kortteli 55 sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan muutosalueen ulkopuolella, sen koillisreunassa, sijaitsee Piispanletontie, josta noin 1 100 neliömetrin suuruinen osa osoitettiin puistoalueeksi Oulun kaupunginvaltuuston päätöksellä 1.9.1997 (johon palautteen kohteena olevan asemakaavan selostuksen sivulla 10 viitattaneen). Ympäristöministeriö hylkäsi kaavamuutoksesta tehdyn valituksen 26.6.1998 (päättös nro 9,10/5242/97), kuten teki myös korkein hallinto-oikeus (KHO) 6.10.1999 (talonnumero 2711, diaarinumero 2127/1/98).

Kyseinen KHO:n hyväksymän asemakaavan muutoksen osoittama puistoalue on kapea ja pitkä kaistale, joka toimii virkistysalueena lähialueen asukkaille sekä mm. näkösuojana kahden rivitaloalueen välissä. Sillä on tärkeä merkitys myös maisemallisesti ympärillä asuville asukkaille. Puistoalueella tehtiin lähivuosina suuria muutostöitä liittyen Raja-Taskilan katujen ja vesihuollon peruskorjaukseen. Niiden päätyttyä puistoalueen kehittämisestä laadittiin suunnitelma ja se on saatu juuri toteutettua puiden istutuksineen ja maisemointikivien asetteluineen.

Palautteen kohteena olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty, että kyseisen puistoalueen läpi rakennettaisiin kevyen liikenteen väylä (Piispanletonpolku), joka toisi suunnitellun Taskilankujan lisäksi toisen väylän asemakaavan muutosalueelle Taskilantieltä.

Puistoalue on kapea ja matkaa sen pohjoisreunasta eteläreunalle on alle 10 metriä. Täten on selvää, että kevyen liikenteen väylän rakentaminen puistoon tekisi siitä kadun/tien, eikä alkuperäistä, KHO:n hyväksymän asemakaavan mukaista puistoa jäisi enää ollenkaan jäljelle. Tilalle tulisi pyörätie ja vasta istutetut puut sekä asetetut maisemointikivet jouduttaisiin hävittämään. Kaiken lisäksi kevyen liikenteen väylän rakentaminen olisi tarpeetonta, sillä nykyisen puistoalueen läpi pystyy kävelemään puistopolkua pitkin ja polkupyöräliikenne voi käyttää kätevästi asemakaavan muutosluonnoksessa suunniteltua uutta Taskilankujaa. Puistoalueen säilyttäminen nykyisellään palvelee myös uuden suunnitellun korttelin viihtyisyyttä ja asukkaiden virkistyskäyttöä. Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Saman pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Yhteenvedo

Edellä mainituin perustein me allekirjoittaneet puistoalueen läheisyydessä asuvat asukkaat pyydämme kunnioittavasti, että asemakaavan muutosluonnosta (564-2266) muutetaan niin, että nykyiseen KHO:n päätöksellä hyväksytyyn asemakaavaan puistoalueeksi merkityn kapean alueen läpi rakennettavasta kevyen liikenteen väylästä (Piispanletonpolku) luovutaan ja kevyt liikenne ohjataan suunnitellun Taskilankujan kautta.

Vastine:

Nykyisessä asemakaavassa Piispanletontien jatkeelle Taskilantien länsipuolelle on merkitty ohjeellinen kävely- ja pyöräreitti puistoalueen keskelle. Kyseinen puistoalue ei kuitenkaan kuulu tähän kaavamuutokseen, joten tässä yhteydessä sen asemakaavallinen tilanne ei muutu. Piispanletonpolku poistetaan kaavaluonnoksen liitteinä olevista viite-, hulevesi- ja liikennesuunnitelmista.

Taskilankujan kautta (kaavamuutosalueen läpi) ei voida ohjata yleiseen käyttöön tarkoitettua kävely- ja pyöräreittiä, koska se kulkisi korttelin pih-alueen kautta.

Mielipide 12, As Oy Oulun Venevalkama, Rajahaudankuja 4:

Mielestämme asemakaavaluonnoksessa ei ole riittävästi huomioitu taloyhtiömme asumisviihtyvyyteen ja yksityisyyteen liittyviä seikkoja.

As Oy Oulun Venevalkaman rakennuskanta on sokkelikorossa 3.11 m ja uuden alueen lattiakorko on 3.25 m. Huomion arvoista on ero sokkeli- ja lattiakorkojen välillä. As Oy Oulun Venevalkaman lattiakorko on selvitettävä. Lattiakorkojen välinen ero vaikuttaa asumisviihtyvyyteen, mikä on huomioitava rakennusten välisellä riittävällä tilalla. Tämän tilan tulisi olla suhteessa alueen muuhun vallitsevaan rakennustiheyteen – erityisesti asuinrakennusten väliset etäisyydet tulisi huomioida. 4.11.2019 Rajakylän koululla pidetyssä tiedotustilaisuudessa Temotek Oy lupasi mitata As Oy Oulun Venevalkaman sokkelikorot. Esitämme leveämpää puistokaistaletta (Piispanletonpolku jäljempänä käytetään nimitystä puistokaistale) tonttien väliin sekä vallitsevan puuston säilyttämistä. Puistokaistale talojen välissä tulee olla vähintään 40 m.

Asemakaavamuutosluonnoksen kappaleessa 5.4.3 käsitellään vaikutuksia asumiseen ja elinympäristöön. As Oy Oulun Venevalkaman eteläpuolelle 2016 tehdyn runkoviemärivedon myötä puistokaistaleelle ajettiin uutta maata. Runkoviemäriin viereen tehtiin lisäksi hulevesioja. Näiden maarakennustöiden seurauksena tuon puistokaistaleen puusto kaadettiin. Tämän seurauksena puistokaistaleelle muodostui polku aivan rivitalotonttimme matalan maisema-aidan taakse. Lisääntynyt jalankulkijoitten lukumäärä yhdistettynä kohonneeseen maatasoon As Oy Oulun Venevalkaman etelä sivua vasten, on heikentänyt takapihojen yksityisyyttä, esitämme näkemäestettä kyseiselle tontin reunalle. Tämä liittyy olennaisesti nyt vireillä olevaan kaavamuutokseen, vaikkakin se jää nykyisen kaavamuutosalueen ulkopuolelle, kaupungin tulee tehdä toimia yksityisyyden palauttamiseksi kyseisellä alueella.

Havainne kuvassa uuden asuinalueen ja As Oy Oulun Venevalkaman välissä olevan hulevesiojan yli on merkitty kaksi ylitystä. Nämä ylitykset ovat omiaan lisäämään jalankulun lisääntymistä puistokaistaleella ja siten As Oy Oulun Venevalkaman reunimmaisten talojen yksityisyyden kapenemista. Ratkaisuehdotuksena esitetään, että hulevesioja salaojitetaan ja polku siirretään kulkemaan salaojan päälle siten, että sen korkotaso suhteessa As Oy Oulun Venevalkaman talojen ikkunoihin laskee sille tasolle kuin se oli ennen vuotta 2016. Hulevesiojan salaojittaminen on myös turvallisuuskysymys, koska merenpinnan vaihtelun vuoksi avo-ojan vedenpinta on välillä korkealla. Hulevesiojan salaojitus on As Oy Oulun Venevalkaman ensisijainen esitys. Toissijainen esitys on, että hulevesiojaan ei tehdä ylityskohtia koko uuden asuinalueen ja As Oy Oulun Venevalkaman tontin välille,

As Oy Oulun Venevalkaman asumisviihtyvyyden merkittäviä osia ovat olleet Letonniemen suojelualue sekä sitä ympäröivät metsäalueet. Haluamme säilyttää alueen metsäisen ja merellisen luonteen. Asemakaavan muutosluonnoksen kappaleessa 5.4.5 käsitellään vaikutuksia luontoon ja luontoympäristöön. Kappaleessa mainitaan, ettei olemassa olevaa puustoa juuri tule säilyttää, koska tulvariskin vuoksi alueelle tuodaan täyttömaata. Metsäistä olemusta voidaan parantaa uuden alueen havainne kuvaan esitetyllä puuaidalla, joka tulee uuden asuinalueen ja As Oy Oulun Venevalkaman väliin uuden kaava-alueen puolelle Tuon puuaidan tulee olla ympärivuotinen, jolloin se paitsi ylläpitää metsäistä olemusta myös ylläpitää naapurusten yksityisyyttä molemmilla puolilla aita.

Kevytliikenne tulee ohjata pois niin kutsutulta Puistokaistaleelta eli alueelta, jonka puusto on poistettu puistokaistaleelle tehdyn runkoviemäriputken maarakennuksen seurauksena. Kevyt liikenne tulee ohjata puistokaistaleen puolella olevalle huoltotielle suoraan uudelta alueelta eikä uuden alueen ja As Oy Oulun Venevalkaman välisen puistokaistaleen kautta.

Näistä edellä mainituista kannanotoista huolimatta, tulemme pidättämään itsellämme oikeuden moittia kaava osaltamme ja käyttää valitustietä mikäli katsomme sen tarpeelliseksi.

Vastine:

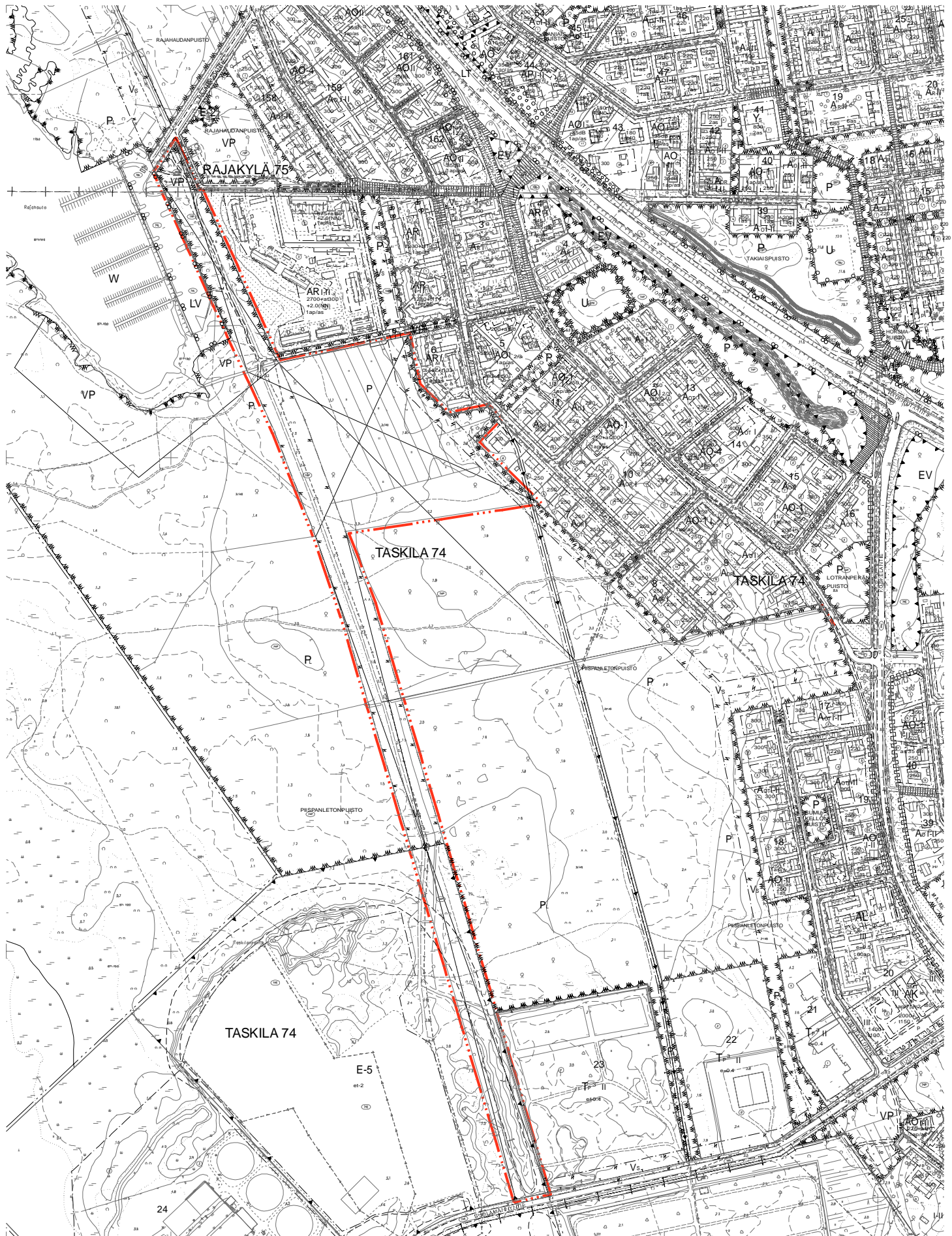
Temotek Oy:n suorittamassa tarkastuksessa on todettu, että kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevan tontin rakennukset on rakennettu ns. valesokkeliratkaisulla, jossa asuntojen lattiapinta on noin 20 cm alempana kuin sokkelin yläpinta. Täten todelliset erot tonttien rakennusten välisissä lattioiden korkeusasemissa ovat noin 35 cm kaavamuutosalueen länsiosassa ja noin 60 cm kaavamuutosalueen itäosassa. Tällaiset korkeuserot eivät vielä ole häiritseviä, koska rakennusten välinen etäisyys tulee olemaan noin 28 metriä.

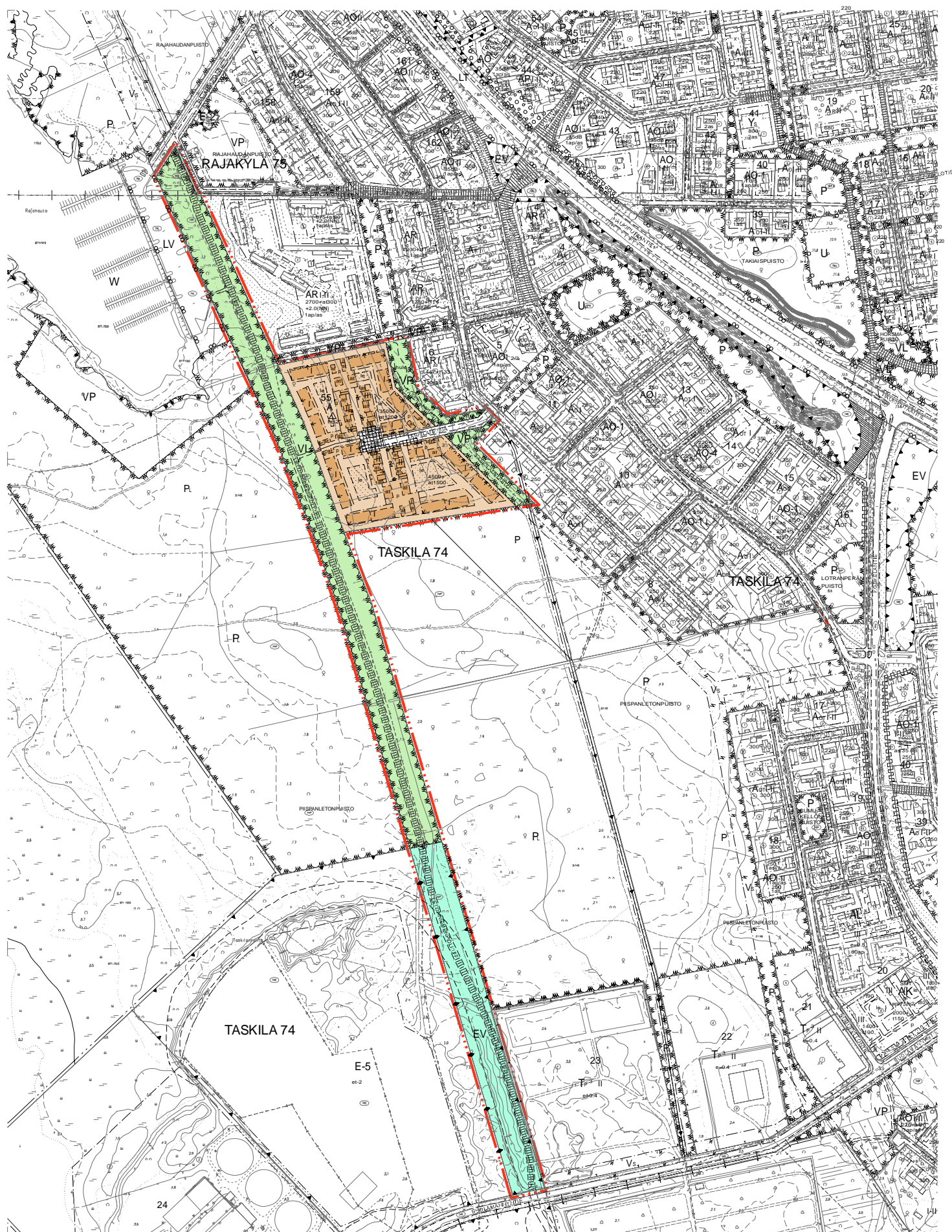
Ehdotettu välimatka (40 m) olemassa olevien ja uusien rakennusten välillä ei ole tarpeen. Mm. lähialueelta ja muualta kaupungista löytyy esimerkkejä rivitaloista, jotka ovat lähempänä toisiaan kuin mitä etäisyys tässä tapauksessa tulisi olemaan.

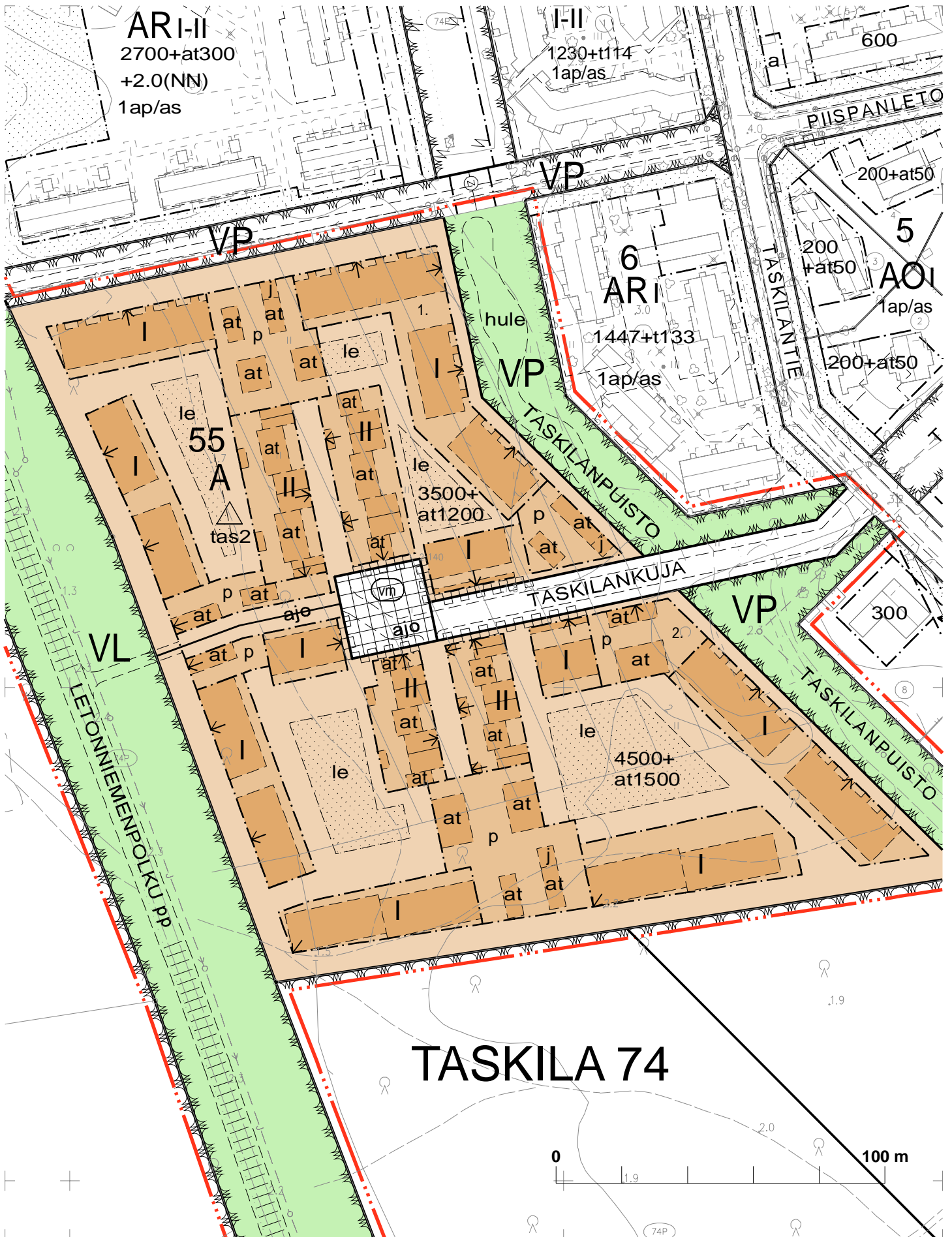
Kaavamääräyksiin on lisätty maininta, että puistoon rajautuville tontin reunoille on istutettava lauta- tai pensasaita. Tämä koskee myös kaavamuutosalueen pohjoisreunaa.













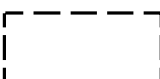
As Oy Venevalkaman ja kaavamuutosalueen välissä oleva hulevesioja ottaa vastaan merivesitulvien ja rankkasateen aiheuttamia tulvavesiä huomattavasti paremmin kuin putket. Lisäksi oja ottaa kiinni kiintoaineita, mikä on erittäin tärkeää näin lähellä purkupistettä. Tähän avo-ojaan purkavat myös yläpuolisten alueiden hulevedet. Hulevesiojan rakenteisiin liittyvät korjausehdotukset voi antaa palautteena tai kuntalaisaloitteena Oulun kaupungin verkkosivuilla. Kuntalaisaloitteen voi toimittaa myös suoraan Oulun kaupungin kirjaamoon.


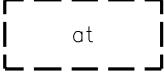
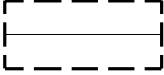
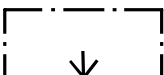
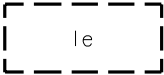
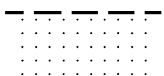
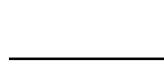
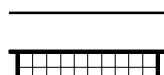

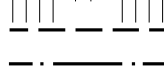
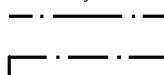
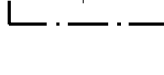


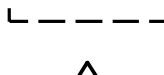
Taskilankujan kautta (kaavamuutosalueen läpi) ei voida ohjata yleiseen käyttöön tarkoitettua kävely- ja pyöräreittiä, koska se kulki korttelin piha-alueen kautta.







1		Asuinrakennusten korttelialue.
33		Puisto.
34		Lähivirkistysalue.
68		Suojaviheralue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	74	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	TASK	Kaupunginosan nimi.
93	55	Korttelin numero.
95	TASKILANKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	4500+at 1500	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
	II	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.
119-103		Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
126-101		Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.
151		Pysäköimispaikka.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
174-2		Muuntaja.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
200-273		tas2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET:

Asuinrakennukset tulee toteuttaa erillisinä tai kytkettyinä paritaloina tai pientaloina, luhtitaloina tai rivitaloina.

Rakennusten julkisivumateriaalia ja -väriä käytetään yhtenäisenä pintana sokkelin yläpinnasta räystäääseen saakka. Rakennusten tulee olla muodoiltaan, julkisivujäsentelyltään, -materiaaleiltaan ja -värykseltään pelkistetyn selkeitä.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla pystylautaverhous. Talousrakennusten julkisivuissa voidaan pystylautaverhouksen lisäksi käyttää tehosteena levyverhoilua. Vierekkäisten asuinrakennusten julkisivuväriin tulee vaihdella. Koko korttelin asuinrakennusten julkisivujen käsittelyä samalla värillä ei sallita. Talousrakennusten julkisivujen tulee olla väriltään punamultaisia.

Rakennusten julkisivuvärien tulee olla tummia murrettuja punamullan, keltamullan, ruskean tai sinisen eri sävyjä. Valkoiset ja mustat sävyt sekä vaaleat pastellisävyt eivät ole sallittuja.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia.

Talousrakennusten, kuten varastojen, jätehuoneiden, autotallien, autokatosten ja muiden piharakennusten katto voi olla pulpettikatto.

Kattojen on oltava väriltään tumman harmaita tai mustia. Kattomateriaalin on oltava koneasaumapeltikatto, pystysaumakate tai bitumikermikate.

Rakennusten kattojen tulee muodostaa yhtenäisiä kokonaisuuksia kaltevuudeltaan ja väritykseltään. Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikatton yläpuolelle. Vesikatolle tulevat tekniset laitteet on sijoitettava keskitetysti ja suunniteltava osaksi kattomaisemaa.

Kaksi kerrosta mahdollistavilla rakennusaloilla rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan tontin sisäisen ajoväylän puoleiseen reunaan. Kuitenkin, mikäli ainoastaan esimerkiksi asuntokohtaiset varastot rakennetaan kiinni edellä mainittuun reunaan, on aitojen tai muiden vastaavien rakenteiden avulla huolehdittava siitä, että tontin sisäinen ajoväylä rajautuu riittävästi.

Mikäli kaksi kerrosta mahdollistaville rakennusaloille rakennetaan paritaloja tai pientaloja, on ne kytkettävä toisiinsa autokatoksilla, autotalleilla tai talousrakennuksilla.

Mikäli kaksi kerrosta mahdollistaville rakennusaloille rakennetaan luhtitaloja, ei tontin sisäisen ajoväylän puolelle saa tehdä avoimia luhtikäytäviä.

Kaksi kerrosta mahdollistavalle rakennusosalalle ei saa toteuttaa pelkästään auton säilytyspaikkoja tai talousrakennuksia.

Taskilankujan varrella sijaitsevien asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeusaseman tulee olla vähintään 0,7 metriä kadun reunan korkeusaseman yläpuolella. Alueella alin sallittu lattiakorko on tasolla +3,25 (N2000).

AUTOPAIKOITUS:

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Rivitalot ja kytketyt pientalot: 1,5 ap/asunto
- Erillispientalot: 2 ap/asunto
- Luhtitalot 1 ap/120 k-m²

Katoksettomat autopaikat on pinnoitettava nurmikiveyksellä.

Erillispientaloja lukuun ottamatta tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti.

Autopaikkoja saa sijoittaa ainoastaan niitä varten osoitetuille alueille.

PYÖRÄPAIKOITUS:

Pyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Rivitalot ja kytketyt pientalot: 3 pp /asunto
- Erillispientalot: 4 pp/asunto
- Luhtitalot 1pp/40 k-m²

Luhtitaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa, ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.

TONTIN SISÄISET AJOVÄYLÄT:

Korttelin keskialueen kaksi kerrosta mahdollistavien rakennusalojen kohdalla tontin sisäisen ajoväylän tulee olla vähintään neljän metrin levyinen. Ajoväylän molemmin puolin tulee olla kahden metrin levyinen vyöhyke, joka on pinnoitettava ajoväylän materiaalista poikkeavalla, osittain vettä läpäisevällä materiaalilla. Jos autosuoja osoitetaan kiinni tontin rajaan, ajoyhteys tulee järjestää tontin puolelta. Tontin sisäisten ajoväylien suunnittelussa tulee huomioida riittävät näkemäalueet ja lumitilat.

PIHA-ALUEET:

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle ja mahdolliselle imeytykselle. Piha-alueiden pintamateriaalien ja istutettavien kasvien sekä puiden on oltava merenranta-alueelle tyypillisiä.

Puistoon rajautuville tontin reunoille on toteutettava lauta- tai pensasaita.

Kortteleiden piha-alueet on suunniteltava avoimiksi ja yhteisiksi.

MUUNTAMOT:

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

TONTTIJAKOMERKINNÄT:



1.

Aluesuunnitelma

1:1500



ALUESUUNNITELMA

1:1500

RAJA-TASKILA

OULU 22.1.2020



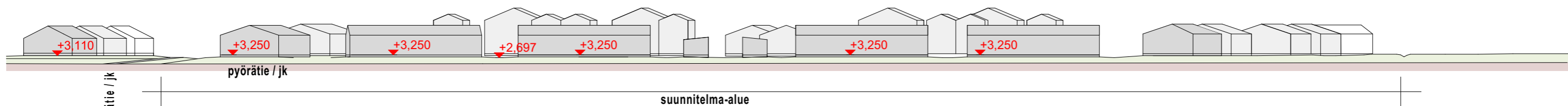








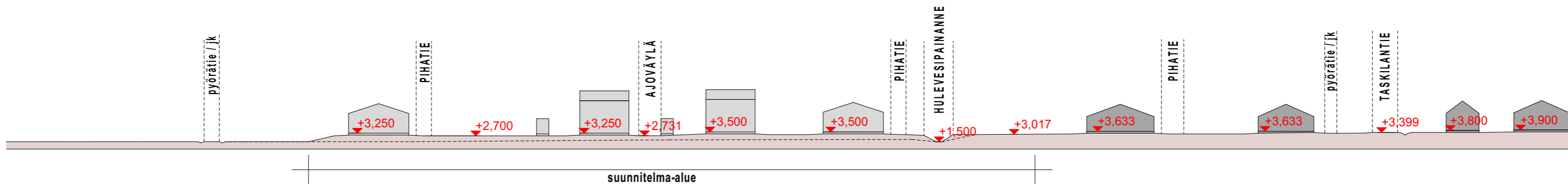




Aluejulkisivu

Länestä päin

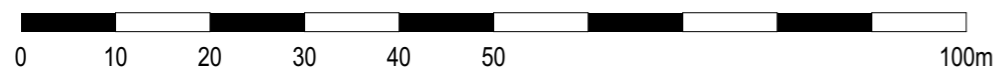
1:800



Alueleikkaus

Leikkaus A-A

1:800



ALUELEIKKAUS JA ALUEJULKISIVU

RAJA-TASKILA

OULU 22.1.2020



