

Asemakaavan selostus

21.9.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan korttelin 30 tonttia 2 sekä ka-
tualuetta koskevaan asemakaavaan

ONNELANTIE 6

Kaavatunnus 564-2428

Diaarinumero OUKA/7007/2019



Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen liitteet.....	3
1.5	Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä.....	3
2.	Lähtökohdat.....	5
2.1	Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	5
2.2	Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
3.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	8
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset.....	8
3.2	Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	8
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	9
3.5	Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset.....	9
3.6	Asemakaavaluonnosta varten laaditut suunnitelmavaihtoehdot.....	10
3.8	Asemakaavan luonnos.....	13
3.9	Asemakaavaehdotusta varten laaditut suunnitelmavaihtoehdot.....	13
3.10	Asemakaavaehdotus.....	15
4.	Asemakaavan kuvaus.....	16
4.1	Kaavakartta määräyksineen.....	16
4.2	Kaavan keskeiset vaikutukset.....	17
5.	Asemakaavan toteutus.....	19

Kannen kuva: Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun (22.) kaupunginosan korttelin 30 tonttia 2 sekä katualuetta. Kaavamuutoksen avulla muodostuvat korttelin 30 tontit 6 ja 7. Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Kaavan nimi	Onnelantie 6
Kaavatunnus	564-2428
Kaavan laatija	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 20.3.2020.
Hyväksyminen	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 16.1.2024 § 9. Asemakaava on tullut voimaan __.__.202_

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa, reilu kolme kilometriä itään Oulun keskustasta.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen avulla mahdollistetaan kaava-alueen asuinrakentaminen ja maankäytön tiivistäminen. Kaavamuutos perustuu Oulun kaupungin aloitteeseen.

1.4 Selostuksen liitteet

- Asemakaavan seurantalomake 21.9.2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 16.2.2022 muistio
- Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen 21.9.2023
- Tonttijako 21.9.2023

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaava 564-1076 (YM 25.10.1985)
- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköinti-normeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)
- Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta

- Asemakaavan muutoshakemukset (13.6.2019, 21.10.2019)
- Rakennushistoriaselvitys: Männistö, Onnelantie 2 (Yksityinen hakija 2020)
- Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys: Onnelan lastenkoti (Oulun kaupunki 2020)
- Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys: Onnelan lastenkoti (Oulun kaupunki 2020)
- Maisemaselvitys: Onnelantie 2–4 (Oulun kaupunki 2019)
- Maisemaselvitys: Onnelantie 6 (Oulun kaupunki 2020)
- Viitesuunnitelma ja havainnekuva (Oulun kaupunki ja yksityinen hakija, Sitowise Oy 2021)
- Hulevesiselvitys, Onnelantie 2, 4 ja 6, luonnos (Oulun kaupunki, Sitowise 2021)
- Onnelan lastenkoti: Ympäristötekniinen tutkimusraportti (Oulun kaupunki, WSP Finland Oy 2022)

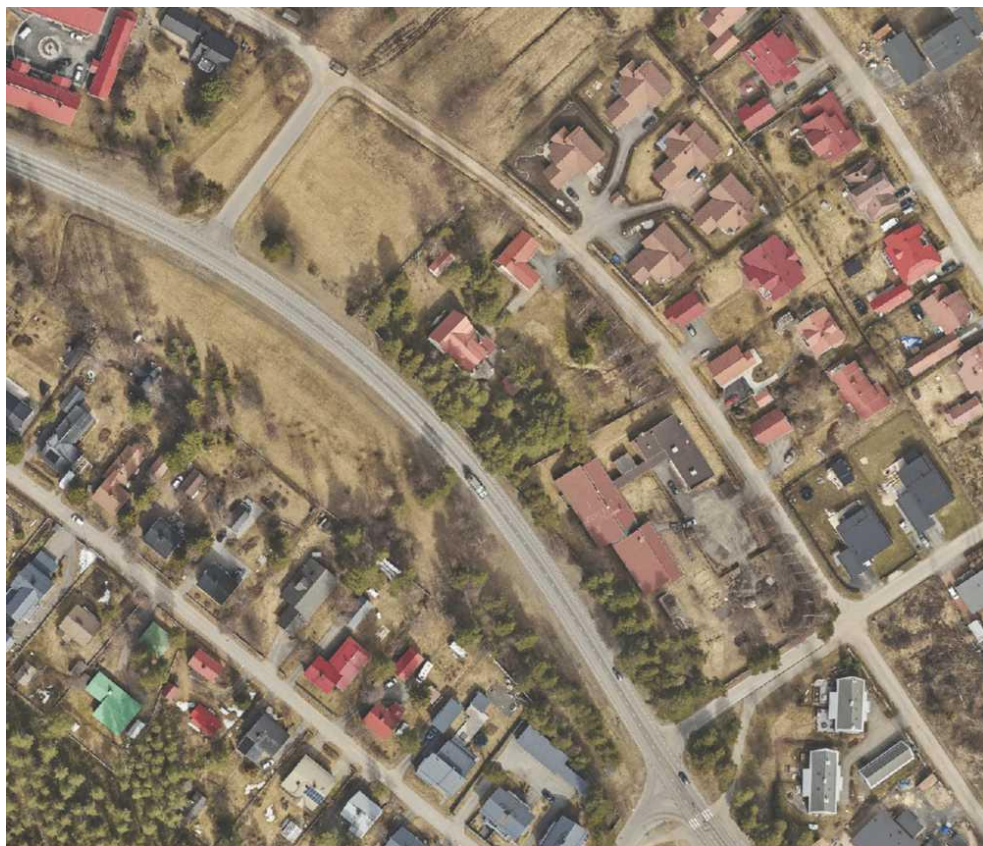
2. Lähtökohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

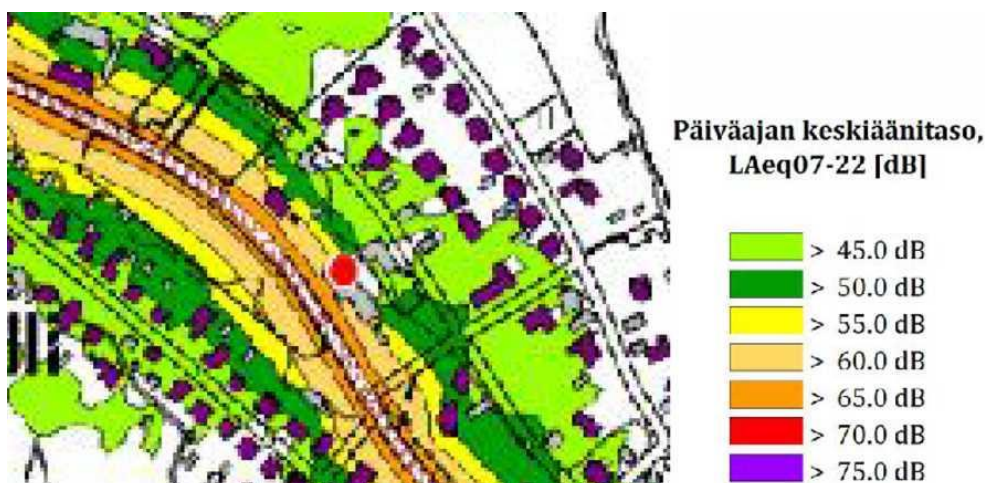
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa, reilu kolme kilometriä itään Oulun keskustasta. Alue käsittää korttelin 30 tontin 2, osoitteessa Onnelantie 6, sekä Kajaanintien ja Tarhurintien katualuetta. Kaupungin omistama rakentamaton tontti rajautuu koillisessa Onnelantiehen, kaakossa Tarhurintiehen ja lounaassa Kajaanintiehen. Tontin pinta-ala on 4 926 m². Tontilta on purettu syksyllä 2021 entinen lastenkotirakennus (1968). Kaava-alueen luoteispuolella ovat yksityiset naapuritontit 5 ja 4 sekä Onnelanpuisto, josta on Männistönpuiston ja Tarhurinrannan kautta viheryhteys Oulujoelle.

Oulun seudun liikennemallin pohjalta Kajaanintiellä arvioidaan kulkevan yli 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, ja autoliikenteen melua kantautuu ympäröiviin kortteleihin. Nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen 40 km:iin tunnissa, mikä on vähentänyt liikenteen melua ja parantanut liikenteen turvallisuutta.

Onnelantie on tonttikatu, jossa kävelijät, pyöräilijät ja moottorikäyttöiset ajoneuvot kulkevat samassa tilassa (sekaliikenneväylä). Moottorikäyttöinen ajoneuvoliikenne on pääasiassa alueen asukkaiden tuottamaa. Kadun nopeusrajoitus on 30 km/h. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys jatkuu luoteeseen Onnelanpolkua pitkin Töllintielle ja edelleen Kastellin liikekeskuksen ohi Kajaanintien varteen. Sama yhteys jatkuu kaakkoon Kerolanpolun ja Kerolankujan kautta Poikkimaantien alitavalle Kartanonpolulle.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta ja sen ympäristöstä vuonna 2020. (Ei mittakaavassa.)



Kuva: Ote kaupungin meluselvityksestä; tieliikenteen meluvyöhykkeet. (Oulun kaupunki, WSP Finland Oy 2017.)

2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

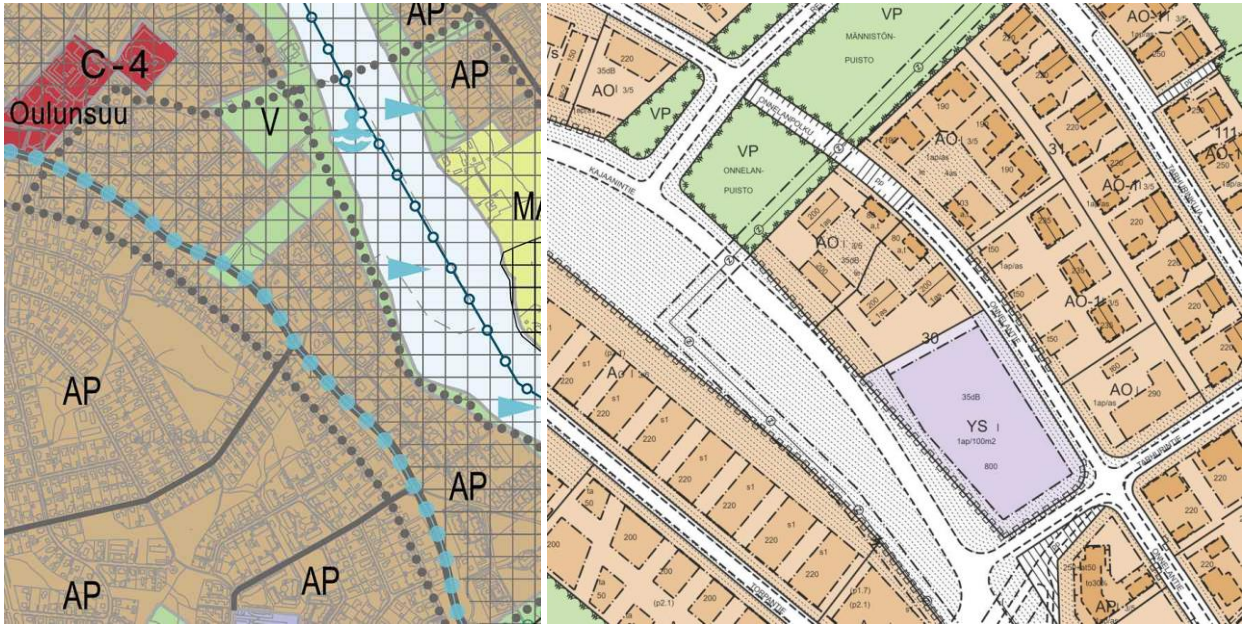
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, jotka koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvaroja sekä uusiutumiskykyistä energiahuoltoa.

2.2.2 Kaavat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Onnelanpuisto ja Männistönpuisto ovat Kajaanintieltä Oulujoelle johtavaa virkistysaluetta (V). Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Lisäksi laaja Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. (Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue perustuu kumottuun maakuntakaavamerkintään.)

Ympäristöministeriön 25.10.1975 vahvistamassa asemakaavassa (564-1076) tontti 2 on osoitettu sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), jonka rakennusoikeus on 800 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on I. Naapuritontit 4 ja 5 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolle saadaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Pientalojen suurin sallittu kerrosluku on I 3/5.



Kuvat: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

2.2.3 Pysäköintinormit

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista, ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta. Kaupunginhallituksen päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu mm. Oulun yleiskaavan kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisioon 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin.

2.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

2.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

2.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukainen ja vastaa olosuhteita 29.6.2023.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Oulun kaupunki (Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittaus -yksikkö) haki tonttia 2 koskevaa kaavamuutosta 13.6.2019. Tonttien 4 ja 5 yksityinen omistaja puolestaan haki kaavamuutosta 21.10.2019. Sekä kaupunki että yksityinen tavoittelivat asuinrakentamista ja maankäytön tiivistämistä.

Yhdyskuntalautakunta päätti 10.3.2020 § 125 koko korttelia koskevan kaavamuutoksen käynnistämisestä.

Yksityinen hakija peruutti hakemuksensa 31.3.2023. (Ks. selostuksen kohta 3.9, sivu 13.)

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan on valmistellut Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Yksityinen hakija on osallistunut suunnittelun ohjaukseen kaavaluonnoksen valmistumiseen saakka.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisista ja yhteisöistä osallisia voivat olla muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy ja muut joihin haltijat
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 20.3.2020. Kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 10.3.2020 § 125) oli nähtävillä 20.3. – 20.4.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä 2 lausuntoa tai mielipidettä. Lisäksi nähtävilläolon jälkeen 2.12.2021 saatiin 42 henkilön allekirjoittama adressi. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Koko korttelia koskeva kaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 18.1.2022 § 20) oli nähtävillä 1.2. – 3.3.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai kirjallista mielipidettä. Lisäksi kaavaluonnosta esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 16.2.2022. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet sekä tilaisuuden muistio ovat selostuksen liitteenä.

Oulun kaupungin omistamaa tonttia koskeva asemakaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta 10.10.2023 § 460) oli nähtävillä 24.10. – 23.11.2023, jolloin siitä saatiin 4 lausuntoa tai muistutusta. Kannanotot ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteista on kaavaprosessin aikana keskusteltu mm. seuraavaa:

- Lastenkodin toiminta on päättynyt, eikä lastenkotirakennukselle ole ollut käyttöä. Kaupungin omistamalle alueelle tavoitellaan asuinrakentamisen sallivaa kaavaa, minkä jälkeen muodostuvat tontit myydään.
- Korttelissa ei tavoitella tehokasta kerrostalorakentamista. Onnelantien vartta täydennetään pienimuotoisen rakentamisen avulla.
- Olemassa olevalla puustolla on maisemallista merkitystä.
- Tontinhaltija vastaa rakennettavuudesta ja maaperän puhtaudesta.
- Kortteli on osa laajaa valuma-aluetta, jonka hulevedet ohjautuvat Värtön pumppaamon kautta Oulujokeen. Hulevesien hallinta suunnitellaan ja hulevesiä viivytetään.
- Korttelin poikki kulkee kaukolämpöjohto. Johdot huomioidaan suunnittelussa.

3.5 Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu seuraavat selvitykset:

- Maisemaselvitys (Oulun kaupunki 2019)
- Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys: Onnelan lastenkoti (Oulun kaupunki 2020)
- Hulevesiselvitys, luonnos (Oulun kaupunki, Sitowise 2021)
- Onnelan lastenkoti: Ympäristötekniinen tutkimusraportti (Oulun kaupunki, WSP Finland Oy 2022)

Maisemaselvityksen mukaan tonttia reunustavat männyt ovat merkittäviä maisemassa ja ne rajavat katunäkymää etenkin Kajaanintien varressa. Mäntyjen säilyttämistä suositellaan.

Rakennuksen ominaispiirteiden selvityksessä on dokumentoitu vuonna 2021 purettu Onnelan lastenkoti (1968).



Kuva: Ote maisemaselvityksestä, Onnelantie 6. (Oulun kaupunki 2019.)



Kuva: Kajaanintien varren männikköä ja Onnelantien lastenkoti ennen purkaa vuonna 2020.

Hulevesiselvityksen mukaan kaava-alue-alue kuuluu Merikosken 3. jakovaiheen valuma-alueeseen. Pohjoisten tonttien hulevedet purkautuvat luoteeseen, Männistönpuiston viemäriin, ja eteläisimmän tontin vedet purkautuvat kaakkoon, Tarhurintien viemäriin. Hulevesiviemärit yhdistyvät Tarhurinkujan luoteispäässä, ja vedet purkautuvat lopulta Värtön pumppaamon kautta Oulujokeen. Kiinteistöjen tulvareitit ohjautuvat Onnelantietä reunustavan ajo-ojan suuntaisesti kohti jokeen viettävää puistoaluetta, ja Onnelantiellä voi esiintyä lievää lammikoitumista. Kajaanintieltä voi kulkeutua haitallista pintavaluntaa kiinteistöille. Hulevesien tarveperusteiseksi viivytysmääräykseksi suositellaan noin $0,9 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ läpäisemätöntä pintaa, jotta rakentuvalla alueella muodostuvien hulevesien määrä vastaa luonnontilassa muodostuvien hulevesien määrää. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomioita tonttien tasauksiin siten, että tulvareiteistä muodostuu jatkuvia eikä Kajaanintien hulevesiä kulkeudu tonteille.

Ympäristötekniistä tutkimusraporttia varten on otettu näytteitä kymmenestä pisteestä. Kahdessa pisteessä maaperässä esiintyi rakennusjätettä. Pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin perustella maaperä ei ole pilaantunutta eikä kaava-alueen maaperää tarvitse kunnostaa. Kaukolämpöjohdon lähellä on betonilaatta, jossa on PAH-yhdisteitä ja asbestia. Laattaa ei kuitenkaan voida poistaa kajoamatta kaukolämpöjohtoon, minkä vuoksi poistaminen tulee ajankohtaiseksi vasta myöhemmin. Jos rakennustöiden yhteydessä havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, tulee työt keskeyttää, ja havainnoista tulee ilmoittaa ympäristönsuojeluviranomaiselle.

3.6 Asemakaavaluonnosta varten laaditut suunnitelmavaihtoehdot

Oulun kaupunki ja yksityinen hakija teettivät koko korttelia koskevan kaavaluonnoksen pohjaksi viitesuunnitelmavaihtoehtoja (Sitowise Oy 2021), joissa Onnelantien varteen esitettiin kaksikerroksisia paritaloja ja Kajaanintien varteen kaksikerroksisia rivitaloja tai pienkerrostaloja. Toinen vaihtoehtoista on havainnollistettu perspektiivisen esityksen avulla. Vaihtoehtoihin liittyvän laskelman mukaan kortteliin voidaan toteuttaa yhteensä noin $2\,800 \text{ k-m}^2$ (kerrosalaneliömetriä) asuinrakennuksia. Asuntoja voi muodostua yhteensä reilu 30. Autopaikat sijoitetaan katetuille pysäköintialueille. Molemmassa vaihtoehtoissa pääosa männystä on mahdollista säilyttää.



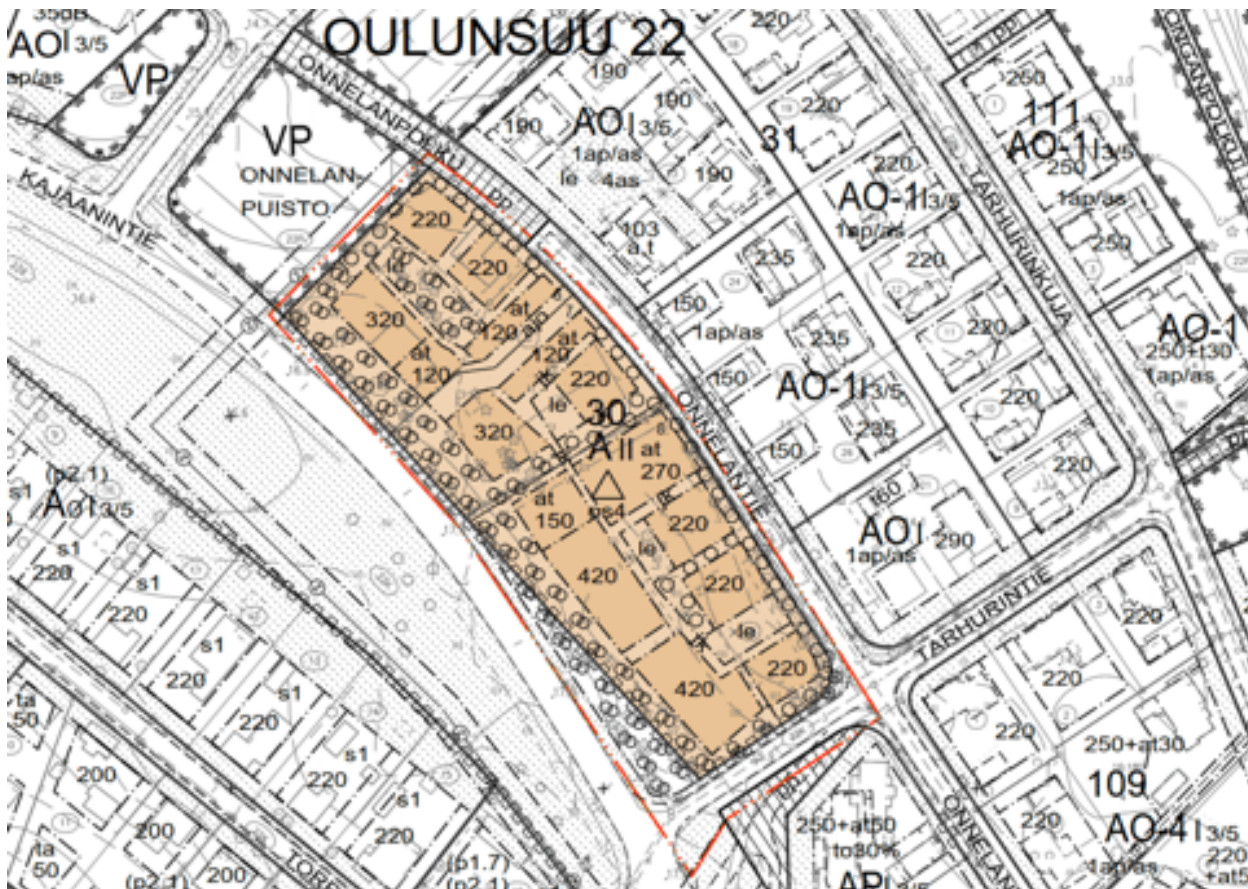
Kuvat: Kaavaluonnoksen pohjana olevat viitesuunnitelmavaihtoehdot 1 ja 2. (Oulun kaupunki, yksityinen hakija, Sitowise Oy 2021. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Ensimmäistä suunnitelmavaihtoehtoa havainnollistava perspektiivinen esitys. Muodostuva kortteli kuvataan tässä yläviistosta pohjoisesta. Onnelantie on korttelin edessä, ja Kajaanintie näkyy uudisrakennusten ja havupuiden takana. (Oulun kaupunki, yksityinen hakija, Sitowise Oy 2021.)

3.8 Asemakaavan luonnos

Viitesuunnitelmavaihtoehtojen pohjalta laaditussa kaavaluonnoksessa (yhdyuskuntalautakunta 18.1.2022 § 20) koko kortteli oli osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi.



Ote koko korttelia koskeneesta kaavaluonnoksesta (Onnelantie 2, 4 ja 6).

3.9 Asemakaavaehdotusta varten laaditut suunnitelmavaihtoehdot

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen yksityinen hakija vetäytyi kaavamuutoksesta. Oulun kaupunki jatkoi kaavan valmistelua ja laati uusia viitesuunnitelmavaihtoehtoja (2023), jotka käsittivät vain korttelin kaakkoisosan, kaupungin omistaman tontin 2, osoitteessa Onnelantie 6.

Uusissa vaihtoehdoissa Onnelantien varteen esitettiin yhä kaksikerroksisia paritaloja. Kajaanintien varteen esitettiin kaksikerroksisia rivitaloja tai pienkerrostaloja. Laskelman mukaan tontille voidaan toteuttaa yhteensä noin 1 500 k-m² (kerrosalaneliömetriä) asuinrakennuksia, joissa voi olla yhteensä noin 20 asuntoa. Suurin osa mäännistä on mahdollista säilyttää. Molemmat viitesuunnitelmavaihtoehdot on havainnollistettu perspektiivisten kuvien avulla.

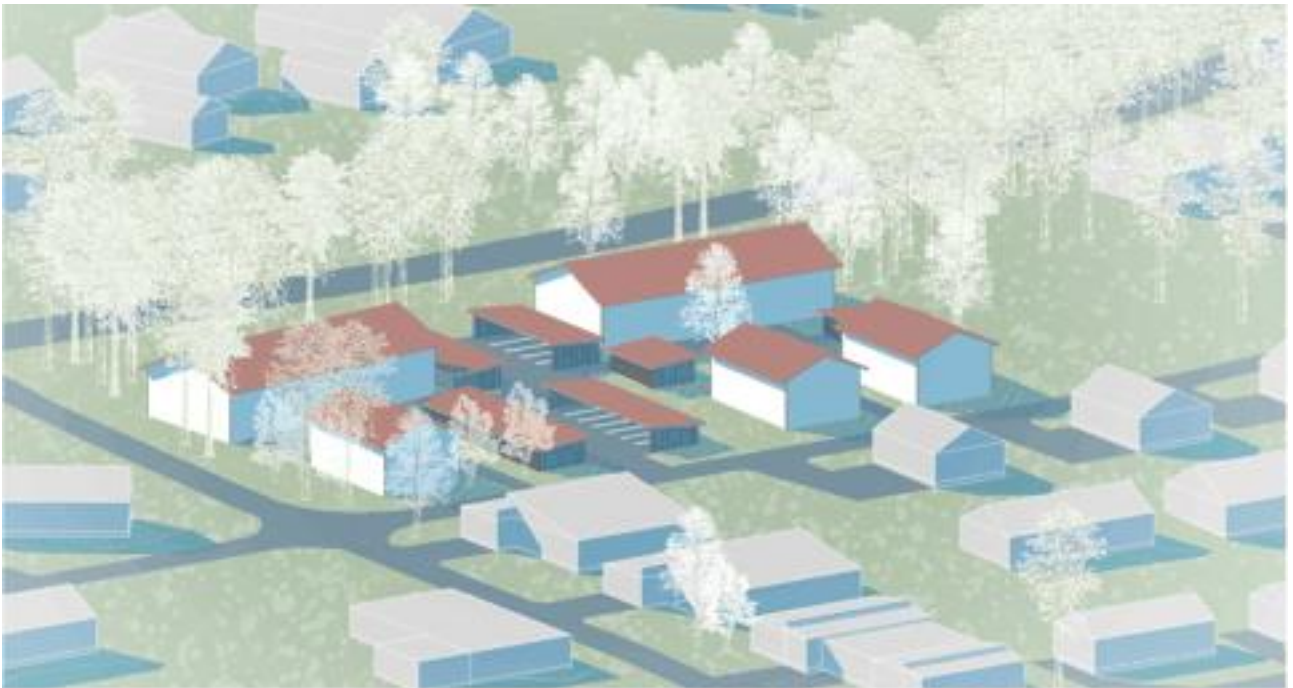
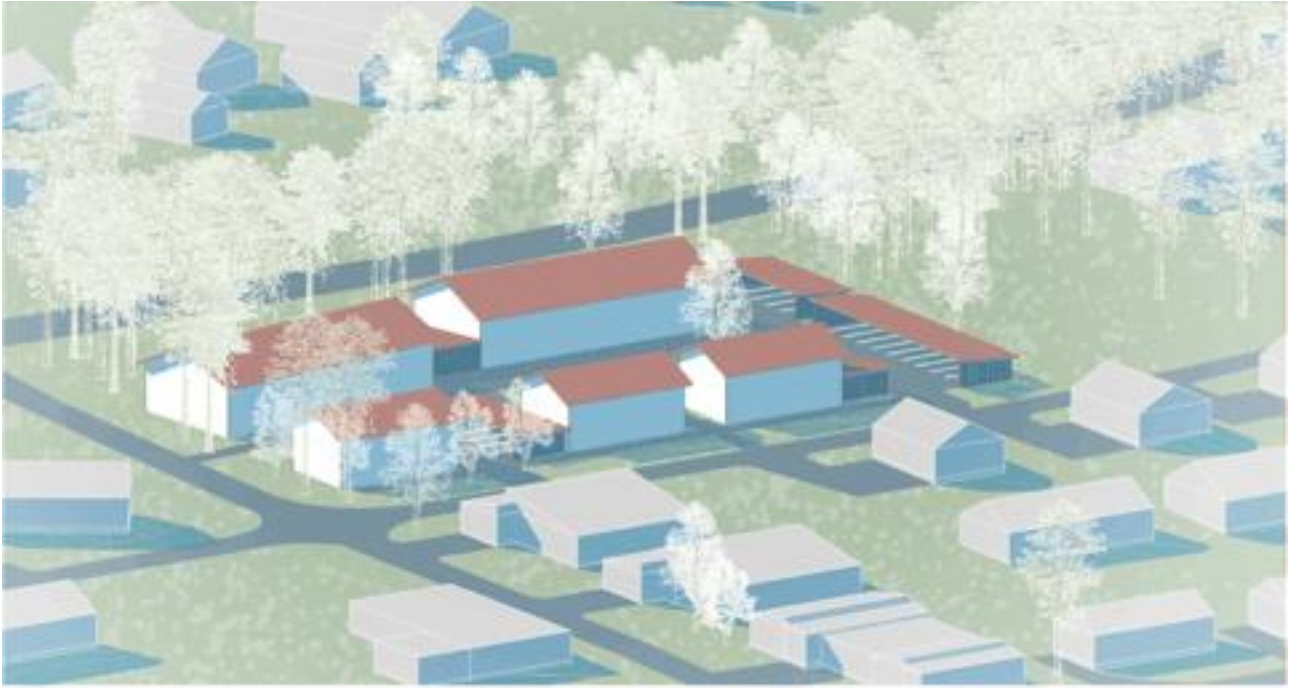
Ensimmäisessä viitesuunnitelmavaihtoehdossa muodostuu yksi tontti, ja kaava-alueen kaikilla asunnoilla on yksi yhteinen nauhamainen piha-alue. Autopaikat sijoitetaan pääasiassa katoksiin. Paritalojen pitkät julkisivut rajaavat Onnelantietä.

Jälkimmäisessä vaihtoehdossa muodostuu kaksi tonttia erillisine piha-alueineen, ja pysäköintikatokset sijoittuvat oleskelupihojen väliin. Paritalojen päädyt rajaavat Onnelantietä.

Asemakaavaehdotuksen pohjaksi valittiin jälkimmäinen viitesuunnitelmavaihtoehto, jonka katsottiin sopivan parhaiten Onnelantien ympäristöön.



Kuvat: Viitesuunnitelmavaihtoehdot 1 ja 2. Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin jälkimmäinen vaihtoehto. (Oulun kaupunki 2023. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Viitesuunnitelmavaihtoehtoja havainnollistavia perspektiivisiä esityksiä. Kaava-alue kuvataan tässä yläviistosta idästä. Onnelantie on uudisrakennusten edessä, ja Kajaanintie näkyy uudisrakennusten ja havupuiden takana. (Oulun kaupunki 2023.)

3.10 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta 10.10.2023 § 460) ja siihen liittyvä tonttijako laadittiin kaavan pohjaksi valitun jälkimmäisen viitesuunnitelmavaihtoehdon pohjalta. Kaava-alue käsittää kaupungin omistaman tontin 2 ja siihen liittyvää katualuetta. Yksityiset tontit 4 ja 5 eivät enää sisälly kaavaan.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavakartta määräyksineen

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan Oulunsuun kaupunginosan korttelin 30 kaakkoisosan asuinrakentaminen sekä maankäytön tiivistäminen. Tontista 2 muodostetaan tontit 6 ja 7. Tonttien alue osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka suurin sallittu kerros-luku on kaksi (II). Rakennettavat asuinrakennukset voivat olla pienkerrostaloja, rivitaloja tai pientaloja.

Kajaanintien varteen osoitetaan asuinrakennuksia varten kaksi erillistä rakennusalaa, joista kummankin rakennusoikeus on 420 k-m² (kerrosalaneliometriä). Onnelantien varteen puolestaan osoitetaan asuinrakennuksia varten kolme erillistä rakennusalaa, joista kunkin rakennusoikeus on 220 k-m². Tonttien yhteisen ajoliittymän varrelle osoitetaan autosuojien ja talousrakennusten rakennusalaa. Muodostuville tonteille osoitetaan myös ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet. Kajaanintietä reunustava puusto osoitetaan säilytettäväksi.

Taulukko: Muodostuvat tontit pinta-aloineen ja asuinrakennusoikeuksineen.

Kortteli ja tontti	Pinta-ala [m ²]	Asuinrakennusoikeus [k-m ²]	Tehokkuusluku *)
30-6	2 900	860	0,30
30-7	2 025	640	0,32

*) Tehokkuusluku (e) = rakennusoikeus / pinta-ala. Tehokkuusluku käsittää tässä vain asuinrakennusoikeuden. Tonteille saa lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja autosuojia.

Kaavamääräysten mukaan kaikkien asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia. Rakennusten kerrosala, asuinhuoneistojen lukumäärä ja huoneistotyytit suunnitellaan siten, että kaikki autopaikat mahtuvat autonsäilytyspaikan rakennusaloille. Korttelin ja sen ympäristön puusto otetaan huomioon mm. rakennusten, katosten, terassien, parvekkeiden, sisäänkäyntien, pysäköintialueiden ja kulkureittien sijoittelussa. Rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta tai punatiiltä.

Oleskelu- ja leikki-pihat suojataan melulta rakennusten avulla. Asuinhuoneiden avattavat ikkunat suunnataan pois melunlähteistä. Jos asuinhuone voidaan avata vain melun suuntaan, varmistetaan esimerkiksi varjostuksen ja / tai ilmastoinnin avulla laskennallisesti, ettei tuuletusta tarvita yllämön poistamiseksi. Melun suuntaan avautuvat parvekkeet ja terassit suojataan kaiteiden ja suljettavien lasien avulla. Tarvittaessa suojaukset tiivistetään ja suojattavassa tilassa käytetään ääntä vaimentavia pintoja.

Asuinkerrostaloja varten toteutetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 120 asuntokerrosalaneliometriä kohti sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Muita asuintaloja varten toteutetaan vähintään 1,5 autopaikkaa jokaista asuntoa kohti sekä vähintään 3 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Edellisten lisäksi kaikkia asuintaloja varten toteutetaan vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti sekä asuinkerrostaloja varten vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa. Vierasautopaikat ja esteettömät autopaikat voivat olla tonttien yhteisiä.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Asuinkerrostaloissa vaaditaan myös sisätalaa pyöriä ja ulkoiluvälineitä varten:

- Vähintään puolet asuinkerrostalojen pyöräpaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä.

- Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asuntokerrosalaneliometriä kohti.

Tonttialueet muotoillaan siten, etteivät hulevedet johdu ympäristöön. Tonteille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Maanpinta muotoillaan siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painanteita pitkin. Pois johdettavat tulvavedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristölle. Erityisesti Kajaanintien varressa olevan tulvareitin toiminta tulee varmistaa.

4.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäytön tehokkuuteen

Kaavamuuos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydentäminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjauksissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa, Oulun ilmasto-ohjelmassa sekä Oulun ympäristöohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

4.2.2 Vaikutukset asumiseen

Kaavan asuinrakennusoikeus (1 500 k-m²) vastaa noin 20 asuntoa, joihin voi muuttaa noin 35 asukasta. Uusi yhtiömuotoinen asuntotarjonta tasapainottaa Oulunsuun pientalovaltaista asuntokantaa. Monipuolinen, eri hallintamuotoja sisältävä asuntotarjonta edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta ja mahdollistaa mm. nykyisen ikääntyvän väestön muuton alueen sisällä.

Kortteliin esitetään hyvin matillista rakennusoikeutta ja kerroslukua: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon tiiviimpiä kortteleita ja korkeampia asuintaloja. Korttelin tehokkuus ei poikkea olennaisesti pientalovaltaisen asuinalueen korttelitehokkuuksista. Korttelin kerrosluku sopeutuu pientalovaltaiseen ympäristöön, jossa on ennestään yksi- tai kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät muutu olennaisesti. Vähäiset vaikutukset rajautuvat lähiympäristöön.

Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien nykyinen liikenne aiheuttaa melua. Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot toteutuvat uusilla asuinpihoilla ja parvekkeilla, kun oleskelu- ja leikkipihat suojataan rakennusten avulla, ja Kajaanintielle avautuvat parvekkeet lasitetaan. Kajaanintien nopeusrajoitus on laskettu kesästä 2021 alkaen, mikä on vähentänyt liikenteen aiheuttamaa melua. Kaava-muuos ei lisää liikenteen melua.

4.2.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Kajaanintien varren maisema tiivistyy ja täydentyy. Katua reunustavat männyt säilyvät pääosin.

Onnelantien varsi täydentyy pienimuotoisilla asuinrakennuksilla sekä viheralueilla, joille istutetaan puita.

Uudisrakentaminen ei vaikuta olennaisesti Oulujokivarren maisemaan tai ympäristöön.

4.2.4 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

Kaavamuutoksen mukainen vähäinen lisärakentaminen ei vaikuta olennaisesti liikenteeseen: Onnelantiella tulee kulkemaan keskimäärin muutamia kymmeniä autoja vuorokaudessa. (Yksi asukas tuottaa keskimäärin noin yhden henkilöautomatkan vuorokaudessa.) Liikenne ei lisäännä havaittavasti Kajaanintiellä, jolla kulkee nykyään tuhansia autoja vuorokaudessa.

Liikennejärjestelyt ovat riittävät maankäytön tiivistyessä. Liikenteen turvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021.

Kaavamuutos noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 pysäköintinormeista. Tarvittavat pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille. Autosuojien rakennusalat ovat kohtuullisen niukkoja, mikä rajoittaa pysäköintipaikkojen lukumäärää ja muodostuvaa autoliikennettä.

Kaupunki kadunpitäjänä päättää katujen pysäköintijärjestelyistä ja voi tarvittaessa rajoittaa pysäköintiä liikenneturvallisuuden, liikenteen sujuvuuden tai kunnossapidon perusteella.

Tonteille satava lumi on hallittava tonteilla. Viitesuunnitelmassa korttelialueen sisään on esitetty runsaasti rakentamisesta vapaita alueita, jotka soveltuvat lumen säilyttämiseen.

4.2.5 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat merkittäviä hiilidioksidipäästöjä. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa kuitenkin vähemmän päästöjä kuin kaukana keskustasta sijaitsevien uudisalueiden rakentaminen. Lisäksi kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Uudisrakentaminen lisää koko olemassa olevan rakennuskannan energiankulutusta. Uudisrakennukset eristävät kuitenkin hyvin lämpöä, minkä vuoksi ne kuluttavat lämmitysenergiaa vähemmän kuin vanhat rakennukset. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään kaukolämmöntuotannon muuttuessa lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä.

4.2.6 Tekninen huolto ja hulevesien hallinta

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan kunnallisteknisiä toimenpiteitä. Johto- ja laitesiiroista sovitaan erikseen johtojen ja laitteiden haltijoiden kanssa.

Alueen hulevedet valuvat Värtössä sijaitsevan Erkkolan pumppaamon kautta Oulujokeen. Hulevesiverkoston kapasiteetti on ylitetty, ja verkoston kapasiteetti on heikko. Verkoston kuormitus ei kasva olennaisesti nykyisestä, sillä kaavassa annetaan tarpeelliset määräykset hulevesien viivyttämiseksi tai imeyttämiseksi.

Mataliin asuinrakennuksiin tuskin rakennetaan kellareita. Geologisen tutkimuskeskuksen kartta-palvelun (<http://gtkdata.gtk.fi/Hasu/index.html>) perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni.

4.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki hyötty maanarvon noususta tontinluovutuksen kautta.

Korttelialueet toteutetaan yksityisenä investointina.

5. Asemakaavan toteutus

Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Oulun kaupunki päättää tonttien luovutuksesta.

Liittymien ja johtojen siirroista sovitaan erikseen.

Oulussa 21. päivänä syyskuuta 2023 (selostus päivitetty 5.12.2023)

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	17.01.2024
Kaavan nimi	Oulunsuun kaupunginosan korttelin 30 tonttia 2 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	16.01.2024	Ehdotuspvm	21.09.2023
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	20.03.2020
Hyväksymispykälä	9	Kunnan kaavatunnus	564-2428
Generoitu kaavatunnus	564L160124A9		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6188	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6188

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	0,6188	100,0	2160	0,35	0,0000	1360
A yhteensä	0,4925	79,6	2160	0,44	0,4925	2160
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4925	-800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1263	20,4			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6188	100,0	2160	0,35	0,0000	1360
A yhteensä	0,4925	79,6	2160	0,44	0,4925	2160
AO	0,4925	100,0	2160	0,44	0,4925	2160
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4925	-800
YS					-0,4925	-800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1263	20,4			0,0000	
Kadut	0,1263	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 10.3.2020 § 125) oli nähtävillä 20.3. – 20.4.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä 2 lausuntoa tai mielipidettä. Lisäksi nähtävilläolon jälkeen 2.12.2021 saatiin usean henkilön allekirjoittama adressi.

Lausunto 8.4.2020 / Pohjois-Pohjanmaan museo

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Oulunsuun kaupunginosassa, Onnelantie 2, 4 ja 6 (kortteli 30, tontit 2,3 ja 5) koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2428). Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alue kokonaisuudessaan asumiskäyttöön sekä mahdollistaa täydennysrakentaminen. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Oulunsuun alue kuuluu Uuden Oulun yleiskaavassa kaupunkikehittämisyöhyke 3:ksi (kake-3), jossa tavoite on tiivistää keskustaa ympäröivän alueen maankäyttöä. Alue on matalaa pientalovaltaista asuinalueita, jossa rakennuskanta on pääosin rakennettu 1990-luvulta 2000-luvun alkuun. Omakotialueen kulmassa, Onnelantie 6:ssa on toiminut Onnelan lastenkoti edeltänyt Orpokotiyhdistyksen rakentama 'Sylvia-koti' v.1922 lähtien, jolloin Sylvia-niminen tila lohkottiin Isterin tilasta. Nykyiset Onnelan rakennukset on vuosilta 1968, 1979 ja 2003. Lasten laitoshoidon lakkauttamisesta tehtiin päätös 2015 ja rakennukset jäivät tyhjiilleen; rakennuksille on myönnetty purkulupa. Onnelantie 2 ja 4 (tyhjä tontti) ovat alkujaan myös kuuluneet Isterin tilaan, nykyinen rakennuskanta on v.1914 halkomisen jälkeen, tarkka ajankohta ei ole tiedossa. Molemmista kiinteistöistä on laadittu selvityksen; rakennushistoriasta (RHS) tai rakennuksen ominaispiirteistä (ROS)

kohteiden arvottamisen pohjaksi sekä dokumentoinnin vuoksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v.1984) Onnelantie 6 on merkitty YS-toimintaan, rakennusoikeus 800kem². Onnelantie 2 ja 4 on tiivis kahden rakennuksen tontti. Molemmilla tonteilla on kaksi 200kem² pientaloa, lisäksi molemmilla talousrakennus/autotallit 80. Onnelantie 2 oleva omakotitalo on säilynyt kohtuullisesti, muutoksia sekä laajennuksia on tehty tarpeen vaatiessa. Rakennuksen hahmo on verraten hyvin säilyttänyt ilmeensä etenkin Kajaanintien puolelle. Kaavamuutoksessa rakennuksen säilyminen nykyisellä paikallaan museo näkee sen mahdollisena ja valmiin miljööseen kannalta toivottavana. Tontille tehtävä täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa oleva rakennus huomioiden.

Kaavamuutosalueen eteläreuna rajoittuu Kajaanintiehen, joka kulkee vanhaa Oulu-Kajaanin tielinjausta pitkin, tie tunnetaan valtakunnallisesti arvokkaana Keisarintienä. Keisarintien paikka perustuu 1610-luvulla rakennettuun ja 1680-luvulla levennettyyn tiehen yhdistämään Oulun ja Kajaanin linnat. Tielinjauksen säilyminen nykyisellään piirteensä säilyttävänä tienä on kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti tärkeää. Suurten mäntysten reunustama tiemaisema tulee huomioida myös kaavamuutoksessa arvokkaana miljöötekijänä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomauttamista Onnelantie 2,4 ja 6 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine 7.1.2022

Kaavaluonnoksen mukaan olemassa oleva asuinrakennus voidaan säilyttää tai korvata uudisrakennuksella, mutta asuinrakennusta ei saa purkaa rakentamatta sen tilalle uutta asuinrakennusta.

Kajaanintietä reunustava puusto sekä asuinrakennuksen pihalla oleva puusto osoitetaan säilytettäväksi.

Mielipide 8.4.2020 / 2 yksityishenkilöä

*Annamme palautteen asemakaavan muutokseen, jonka olemme saaneet tietoomme kuu-
lutuksella 13.3.2020.*

*Haluamme kiinnittää huomiota asemakaavan muutosalueella sijaitsevan puuston huomioon ottamiseen kaavan valmistelussa. Kaava-alueella sijaitsee vanhoja petäjiä. Arvi-
oisiin puiden olevan 100 – 200 vuotta vanhoja. Niitä on muutamia kymmeniä. Puut kasvavat
pääosin Kajaanintien puoleisella tonttialueen
laidalla.*

*Esitämme, että kaavamuutoksessa nämä iki-
petäjät otetaan erityisesti huomioon. Arvelen,
että puusto on mahdollista säilyttää, vaikka
tonttien tehokkuutta nykyisestä kasvatetaan
huolellisella kaavoitustyöllä. Ikipetäjät ovat jo
ikänsä puolesta säilytettäviä, mutta ne myös
siivilöivät ja vaimentavat liikenteen melua ja
pölyä sekä tarjoavat alueen elinkunnalle otol-
liset olosuhteet. Myös ilmaston muutoksen
näkökulmasta puita ei ole syytä kaataa.*

*Jos puita ei riittävästi suojella, näkevät raken-
nusliikkeet ne vain työmaan hättäkijöinä ja
haluavat poistaa oitis puut.*

*Arvelen tonteille aikanaan asettuvien uusien
naapureidemme ikipetäjiä arvostavan, kun-
han ikipetäjät selviävät kaavamuutoksesta ja
rakennusajasta.*

Kaavoituksen vastine 7.1.2022

Kajaanintietä reunustava puusto sekä asuin-
rakennuksen pihalla oleva puusto osoitetaan
säilytettäväksi.

Myöhässä saapunut mielipide 2.12.2021 / 42 yksityishenkilöä

*Onnelantien, Tarhurintien ja Tarhurinkujan
asukkaat haluavat jo kaavahankkeen tässä
vaiheessa esittää kirjallisen kannanoton kaa-
vamuutokseen. Saamamme tiedon mukaan
alueelle kaavoitetaan omakotitalo- ja rivitalo-
asumista siten, että tonttien tehokkuus vastaa
pääpiirteittäin lähialueen nykyistä tehokkuus-
lukua.*

*On hyvä, ettei tonttien uusi kaava mahdollista
pienkerrostalojen rakentamisen. Ne eivät so-
piskaan pientaloalueelle, missä asumisen
muoto on rakentunut omakotitaloista. Myös
Onnelantie on liikenteellisesti umpikuja, mi-
hin ei ole mahdollista tuoda suurta uutta au-
toliikennettä, koska katu on edelleen vilkas
kevyen liikenteen kulkuväylä huolimatta ran-
tareitistä.*

*Tonteilla ja Kajanintien laidan viheralueella
kasvaa useita ikipetäjiä, jotka tulisi säilyttää.
Ne muodostavat vihervyöhykkeen vilkkaan
maantien ja asuntojen väliin. Jos ikipetäjiä ei
ote kaavamuutoksessa ja sopimuksissa hu-
omioon, tulisi rakennusliike kaatamaan ne oi-
kopäätä. Kajantien laidan ikipetäjien suojele-
miseksi esitämme, että tonttijakoa tulisi kaava
muutoksessa muuttaa niin, että puustoisin
osa siirretään puistoalueeksi Oulun kaupun-
gin omistukseen.*

Kaavoituksen vastine 7.1.2022

Kaavaluonnos sallii monipuolista asuntora-
kentamista. Kaavan viitesuunnitelman poh-
jalta arvioidaan, että alueelle voidaan toteut-
taa noin 32–34 asuntoa, joihin voi muuttaa
noin 60 asukasta. Monipuolinen, eri hallinta-
muotoja sisältävä asuntotarjonta edistää
asuntomarkkinoiden toimivuutta ja mahdol-
listaa mm. nykyisen ikääntyvän väestön muu-
ton alueen sisällä.

Rakennusten kerrosala, asuinhuoneistojen
lukumäärä ja huoneistotyytit suunnitellaan
siten, että kaikki autopaikat mahtuvat auton-
säilytyspaikan rakennusaloille. Autosuojien
rakennusalat rajoittavat pysäköintipaikkojen
lukumäärää ja muodostuvaa autoliikennettä.
Kaavamuutoksen mukainen vähäinen lisära-
kentaminen ei vaikuta olennaisesti liikentee-
seen: Onnelantiella tulee kulkemaan keski-
määrin muutamia kymmeniä autoja vuoro-
kaudessa.

Kajaanintietä reunustava puusto sekä asuin-
rakennuksen pihalla oleva puusto osoitetaan
säilytettäväksi.

Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 18.1.2022 § 20) oli nähtävillä 1.2. – 3.3.2022, jolloin siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai kirjallista mielipidettä. (Lisäksi kaavaluonnosta esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa 16.2.2022. Tilaisuuden muistio on erillisenä liitteenä.)

Lausunto 3.3.2022 / Pohjois-Pohjanmaan museo

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun suun kaupunginosassa, noin 5 kilometriä kaakkoon Oulun keskustasta. Alue käsittää korttelin 30 tontit 4, 5 ja 2 osoitteissa Onnelantie 2, 4 ja 6. Kortteli rajautuu koillisessa Onnelantiehen, kaakossa Tarhurintiehen, lounaassa Kajaanintiehen ja luoteessa Onnelanpuistoon, josta on Männistönpuiston ja Tarhurinrannan kautta viherysteys Oulujolle. Korttelin kokonaispinta-ala on 9 827 m². Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan korttelin asuinrakentaminen ja maankäytön tiivistäminen. Kaavamuutos perustuu maanomistajien (Oulun kaupunki ja yksityinen maanomistaja) hakemuksiin. Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako. Muutosta varten on laadittu muun muassa: Rakennushistoriaselvitys, Männistö, Onnelantie 2 ([Yksityinen hakija] 2020) ja Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, Onnelan lastenkoti (Oulun kaupunki 2020). Myös maisemaselvityksiä on laadittu. Kaavakartta ja -selostus on päivätty 7.1.2022. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamara-kenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Lisäksi laaja

Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Ympäristöministeriön 25.10.1975 vahvistamassa asemakaavassa (564-1076) tontit 4 ja 5 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 800 k-m² ja talousrakennusoikeus on 160 k-m². Tonteille saa rakentaa yhteensä enintään viisi asuntoa. Suurin sallittu kerrosluku on 1 3/5. Tontti 2 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 800 k-m².

Museo on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.4.2020. Tuolloin on todettu, että kaavamuutoksessa osoitteessa Onnelantie 2, tontti 4, olevan vanhan jugendrakennuksen säilyminen nykyisellä paikallaan olisi mahdollista ja valmiin miljööön kannalta toivottavaa, mutta sen suojelua ei nähty tuolloin toistaiseksi tarpeelliseksi. Todettiin myös, että tontille tehtävä täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa oleva rakennus huomioiden ja, että suurten mäntyjen reunustama tiemaisema tulisi huomioida myös arvokkaana miljötekijänä. Vastineessa todettiin, että kaavaluonnoksen mukaan ole-massa oleva asuinrakennus (rakennettu 1910-luvulla) osoitteessa Onnelantie 2, tontti 4, voidaan säilyttää tai korvata uudisrakennuksella, mutta asuinrakennusta ei saa purkaa rakentamatta sen tilalle uutta asuinrakennusta. Kajaanintietä reunustava puusto sekä asuinrakennuksen pihalla oleva puusto osoitetaan säilytettäväksi.

Osoitteesta Onnelantie 6, tontti 2, on purettu syksyllä 2021 entinen lastenkotirakennus (1968). Kohde on dokumentoitu ennen purkua. Oulun kaupunki ja yksityinen maanomistaja ovat teettäneet kaavaluonnoksen pohjaksi viitesuunnitelmavaihtoehtoja (Sitowise Oy 2021), joissa Onnelantien varteen esitetään kaksikerroksisia paritaloja ja Kajaanintien varteen kaksikerroksisia rivitaloja tai

pienkerrostaloja. Ensimmäisessä vaihtoehdossa olemassa oleva asuinrakennus korvataan uudella rivitalolla. Toisessa vaihtoehdossa puolestaan vanha jugendrakennus säilyy, mitä museo pitää suositeltavana.

Kaavaluonnoksessa Oulunsuun kaupungin osan kortteli 30 osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka suurin sallittu kerros-luku on kaksi (II). Rakennettavat asuinrakennukset voivat olla pienkerrostaloja, rivitaloja tai pientaloja. Kajaanintien varteen osoitetaan neljä erillistä rakennusala kaksikerroksisia asuinrakennuksia varten. Rakennusalojen rakennusoikeudet ovat 420, 420, 320 ja 320 k-m². Onnelantien varteen osoitetaan kuusi erillistä rakennusala, joista kunkin rakennusoikeus on 220 k-m². Kohde on osoitettu kolmiomerkinnällä os-4: Maisema, kaupunkikuva ja rakennusperintö. Määräyksessä on otettu huomioon muun muassa, että alue on paikallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön, maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennukset suunnitellaan siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta tai punatiiltä. Myös Kajaanintien arvokas luonne tulee ottaa huomioon. Määräys tukee alueen arvojen säilymistä ja on riittävä. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine 21.9.2023

Lausunnon perusteella kulttuuriympäristön arvot on huomioitu kaavassa riittävästi.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu: asemakaavaehdotus käsittää vain kaupungin omistaman alueen.

Mielipide 17.2.2022 / 1 yksityishenkilö

1. Kuulemistilaisuudessa 16.2.2022 esitettiin asukkaiden huoli Tarhurinkujan ja

Kajaanintien liittymästä asukasmäärän lisääntyessä. Tilaisuuden vetäjä Antti Määttä oli sitä mieltä, että Onnelantie on hiljainen tie, jossa on vain kymmenkunta taloa.

Onko liikennesuunnittelussa otettu huomioon sitä, että kyseistä liittymää käyttävät Onnelantien asukkaiden lisäksi myös Tarhurinkujan ja Tarhurintien asukkaat? Liittymä on näiden kolmen tien asukkaille ainoa liittymä Kajaanintielle. Taloja on yhteensä 44 ja tällä hetkellä tyhjä ja rakenteilla olevat tontit huomioiden taloja on tulevaisuudessa 50. Kun nyt kaavoitettavana olevan alueen talot lasetaan mukaan, liittymää käyttää siis tulevaisuudessa yhteensä 80 perhettä!

Kyseinen Tarhurinkujan liittymä nousee Kajaanintielle ylämäkeen ja näkyvyys vasemmalle on erittäin huono mm. bussipysäkin ja mutkan vuoksi. Talvella liittymästä tielle pääseminen on erittäin vaikeaa lumen ja liukkauden vuoksi. Miten tämä asia on huomioitu asemakaavamuutoksessa? Tällä hetkellä ei mitenkään.

2. Myös kysymys vieraspysäköinnistä nousi esille kuulemistilaisuudessa. Antti Määtä mukana Onnelantien varteen mahtuu kyllä pysäköimään tien ollessa 7 metrin levyinen. Tuleville pihaille on kaavoitettu 1 vieraspaikka/talo. Kävin mittaamassa tien leveyden nyt talviolosuhteissa ja leveys on 4,3 metriä – ei siis 7 metriä. Jätekuljetuksen autoilla on jo nyt hankaluuksia kääntyä pihaan/pihasta erittäin kapealla tiellä, entä sitten kun tielle on pysäköity autoja? Rakennusaikana tien käyttö tulee myös olemaan erittäin hankalaa Onnelantien asukkaille. Onnelantie on tällä hetkellä erittäin huonossa kunnossa ja rakennustöiden jälkeen tien kunnostus on välttämätöntä.

3. Lumensäilytykselle ei ole asemakaavassa varattu tilaa tulevalle rivi- ja kerrostaloaluelle. Ihmettelen kovasti Määtä käsitystä siitä, että lumensäilytykselle ei ole pihalla tarvetta. Voitte käydä itse katsomassa tilanteen Onnelantie 3:n pihamaalla (ennen jokatalvista lumen poiskuljetusta). Pihalla on

valtavat, talon korkuiset lumikasat! Miten lumensäilytys on otettu huomioon asemakaavassa? Tällä hetkellä ei mitenkään.

Pyydän ottamaan huomioon Onnelantie 2,4 ja 6 asemakaavamuutoksessa edellä kerrotut seikat.

Kaavoituksen vastine 21.9.2023

Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio (16.2.2022) on selostuksen liitteenä. Tilaisuuden puheenjohtajana toimi yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi.

Kaavoitus oikaisee mielipiteessä esitetyt väittämät:

- Tilaisuudessa ei väitetty, että Onnelantielle mahtuu pysäköimään. Sen sijaan todettiin, että katualue ei ole erityisen kapea, ja asuntojen vieraspysäköintipaikat järjestetään tonteille.
- Laadittavan kaavan vieraspysäköintivaatimus ei ole 1 vieraspaikka / talo vaan kaavassa edellytetään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 k-m2 kohti. Mitoitus noudattaa Oulun kaupunginhallituksen päätöstä pysäköintinormeista.
- Tilaisuudessa ei väitetty, ettei lumensäilytykselle ole tarvetta. Sen sijaan todettiin, että kaavan viitesuunnitelmassa pihaille on esitetty runsaasti rakentamisesta vapaita alueita, jotka soveltuvat lumen säilyttämiseen. Koska soveltuvia alueita on runsaasti, ei lumensäilytyksen alueita ole esitetty erikseen kaavassa eikä niitä ollut esitetty kaavan pohjana olevassa suunnitelmassa.

Kajaanintien ja Tarhurintien liikennejärjestelyt ovat riittävät nykytilanteessa ja maankäytön tiivistyessä. Kajaanintien ja Tarhurintien liittymän liikenneturvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021.

Kaupunki kadunpitäjänä päättää katujen pysäköintijärjestelyistä ja voi tarvittaessa rajoittaa pysäköintiä liikenneturvallisuuden, liikenteen sujuvuuden tai kunnossapidon perusteella.

Tonteille satava lumi on hallittava tonteilla. Kotitaloudet tai taloyhtiöt eivät saa kasata lunta yleiselle alueelle.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu: asemakaavaehdotus käsittää vain kaupungin omistaman alueen.

Mielipide 3.3.2022 / 1 yksityishenkilö

Infotilaisuudessa 16.2.2022 keskusteltiin asiasta ja siitä kirjattiin muistioon seuraavasti:

- Onnelantiella on nykyään paljon jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.

- Tarhurintien ja Kajaanintien risteys koetaan vaaralliseksi. Toivotaan että Onnelanpolkua pitkin voidaan sallia läpiajoliikennettä Onnelantielta Rengintielle.

Perusteluni miksi Onnelanpolku kannattaa muuttaa myös autoliikenteelle:

1. Infotilaisuudessa viitattu Kajaanintielle liittymä on Rengintieltä oleellisesti turvallisempi kuin Tarhurintielta.

Liittymä on myös ongelmallinen, kun ollaan kääntymässä Kajaanintielta Tarhurintielle. Kajaanintie on niin kapea varsinkin talvella, ja jos joutuu odottamaan vastaantulevaa liikennettä takaa tulevat autot eivät pääse ohitse vaan joutuvat odottamaan kääntyvän takana. Kesällä useat ajavat asfaltin ulkopuolelle päästäkseen ohi.

Rengintien risteysalueelle voisi helposti tehdä levikealuetta, jolloin ei kääntymisongelmia olisi!

2. Kokouksessa puhuttiin mahdollisesta läpiajoriskistä Rengintie – Tarhurintie.

Tässä asiassa vertaan tilannetta nykyisellä Töllintiellä välillä Rengintie – Linnakekuja, joista ovat asemakaavan mukaiset liittymät Kajaanintielle. Lisäksi asemakaavaan merkitty pp -risteys "Pirtintien" kohdalla on liittymänä Kajaanintielle joka on selvästi normaali ajotie käytössä ja joka kannattaa muuttaa asemakaavaan nykyisen käytännön mukaiseksi. Käytännössä liittymiä on siis kolme,

joita ihmiset käyttävät varmasti "lyhimmän reitin" -periaatteella ja näin nimenomaan vähentää läpiajotarvetta. Asiassa on myös ympäristönäkökohta, kun käytetään lyhintä reittiä, fossiilia polttoainetta kuuluu luonnollisesti vähemmän. Ja varsinkin nyt kun alkoi tämä sotatila Ukrainassa ja joka toivottavasti ei laajene Suomeen! Oli miten oli polttoaineiden hinnat kipuavat vauhdilla ylös ja turhat kilometrit joka tapauksessa tulee olemaan turha kustannus!

Kokonaisuudessaan Tarhurintien ainoasta yhteydestä Kajaanintielle on kyseessä asioista, joilla tuhlataan polttoainetta ja kuormitetaan ympäristöä sekä liikenneturvallisuus on heikkoa. Omalta osaltani tulee ylimääräistä matkaa n. 600 m jokaisella kaupunkiin suuntautuneella käynnillä verrattuna Rengintien liittymään. Mikäli Onnelanpolku sallittaisiin ajoneuvokäyttöön vaikka "Pihoille /pihoilta ajo sallittu" -statuksella niin aika paljon liikenne tulisi sujuvammaksi ja turvallisemmaksi!

Kaavoituksen vastine 21.9.2023

Onnelantie on tonttikatu, jossa kävely, pyöräily ja moottorikäyttöinen ajoneuvoliikenne ovat samassa tilassa, eli kyseessä on sekaliikenneväylä. Onnelantiellä nopeusrajoitus on asuinalueelle tyypillinen 30 km/h, ja moottorikäyttöinen ajoneuvoliikenne on pääasiassa alueen asukkaiden tuottamaa.

Kajaanintien ja Tarhurintien liikennejärjestelyt ovat riittävät nykytilanteessa ja maankäytön tiivistyessä. Kajaanintien ja Tarhurintien liittymän liikenneturvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021.

Vastaantulevan liikenteen väistäminen mm. käännettäessä Tarhurintielle on normaalia kaupunkiympäristössä ja kuuluu kaupunkimaiseen liikenteeseen.

Läpiajon salliminen nykyisiä jalankulku- ja pyöräväyliä pitkin siirtäisi liikennettä Rengintielle, mitä ei pidetä tarkoituksenmukaisena.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu: asemakaavaehdotus käsittää vain kaupungin omistaman alueen.

Mielipide 3.3.2022 / 1 yksityishenkilö

Kovin näyttää ahtaalta uusi rakentaminen. Miten mahtaa toimia käytännössä lumityöt ym. Alueella on vallalla väljä rakentaminen ja tämä tontti näyttää tulevan todella täyteen. Olisikohan syytä rakentaa samalla tavalla kuin ympäristö eli väljemmin?

Pyörätie välillä Onnelantie-Rengintie tulisi muuttaa normaaliksi ajotieksi, jolloin liikenne Onnelantiellä vähenee ja liittyminen Kajaanintien liikenteeseen on turvallisempaa, koska näkyvyys on paljon parempi Rengintieltä kuin Tarhurintieltä Kajaanintielle.

Toivon, että nämä em. seikat otetaan huomioon ja rakentaminen on väljempää eikä tonttia rakenneta täpötäyteen.

Kaavoituksen vastine 21.9.2023

Tonteille satava lumi on hallittava tonteilla. Kotitaloudet tai taloyhtiöt eivät saa kasata lunta yleiselle alueelle. Kaavan viitesuunnitelmassa piholla on runsaasti rakentamisesta vapaita alueita, jotka soveltuvat lumen säilyttämiseen.

Kajaanintien ja Tarhurintien liikennejärjestelyt ovat riittävät nykytilanteessa ja maankäytön tiivistyessä. Kajaanintien ja Tarhurintien liittymän liikenneturvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021.

Läpiajon salliminen nykyisiä jalankulku- ja pyöräväyliä pitkin siirtäisi liikennettä Rengintielle, mitä ei pidetä tarkoituksenmukaisena.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu: asemakaavaehdotus käsittää vain kaupungin omistaman alueen.

Mielipide 3.3.2022 / 1 yksityishenkilö

Haluaisin tuoda esille otsikon mukaiseen kaavamuuotukseen liittyen muutaman mielestäni huomioon otettavan asian.

1. Ollelantien ja Rengintien välinen pyörätie on avattava autoliikenteelle. Mikäli kaavamuuotushakemuksen mukainen rakennusten määrä toteutuu, tulee Onnelantien autoliikenne lisääntymään huomattavasti. Tämä lisäys tekee Tarhurintien ja Kajaanintien riskykestä huomattavan haastavan heikon näkyvyyden vuoksi. Lisäksi Onnelantien ja Rengintien välin avaaminen tekee autoliikenteestä huomattavasti turvallisempaa ja jouhevampaa sekä Onnelantiellä että Tarhurintiellä. Infotilaisuudessa esitetty mahdollinen läpiliikenne Töllintieltä Onnelantielle on mielestäni hyvin epätodennäköistä.

2. Vaikka kaupungin edustajat infotilaisuudessa painottivat, että alueelle suunniteltu rakennusten määrä on hyvin maltillinen, olen asiasta eri mieltä. Asiaa tulisi mielestäni katsoa ja suhteuttaa alueen olemassa olevien tonttien rakennusmääriin. Suhteutettuna olemassa oleviin tonttien rakennusneliöihin, on suunnitelmassa oleva määrä huomattavasti suurempi. Tämä muuttaa alueen ulkonäköä huomattavasti, eikä se ole alueelle sopivaa rakentamista tehokkuutensa puolesta. Vaikkakin toki ymmärrän halun rakentaa mahdollisimman tehokkaasti, on se alueelle tässä määrin sopimaton. On eri asia rakentaa uusi asuinalue, jossa kaikki tontit käytetään yhtä tehokkaasti.

3. Kajaanintien varteen hakemuksessa on merkitty rivitalo / pienkerrostalo. Pienkerrostalo ei kuulu omakotialueelle, mikä tällä hetkellä ja toivottavasti myös tulevaisuudessa kyseinen alue on. Pienkerrostalon tekeminen omakotialueelle lisää suurella todennäköisyydellä alueen rauhattomuutta, etenkin jos pienkerrostaloon tehdään pienempiä huoneistoja. Tämän huoleni / väitteen perustan sijoitustoimintaan ja sitä kautta asuntojen vuokraamiseen.

4. Tarhurintien puoleiseen osaan mielestäni olisi harkittava 1-kerroksista rakennusta, koska se sopisi paremmin linjaan Tarhurintien muiden omakotitalojen / paritalojen kanssa, jotka ovat myös yksikerroksisia.

Kaavoituksen vastine 21.9.2023

Kajaanintien ja Tarhurintien liikennejärjestelyt ovat riittävät nykytilanteessa ja maankäytön tiivistyessä. Kajaanintien ja Tarhurintien liittymän liikenneturvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021.

Läpialjon salliminen nykyisiä jalankulku- ja pyöräväyliä pitkin siirtäisi liikennettä Rengintielle, mitä ei pidetä tarkoituksenmukaisena.

Kaavamuuotus toteuttaa mm. Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Kaavamuuotuksen avulla kortteliin tavoitellaan maltillista rakennusoikeutta. Suurin sallittu kerrosluku (II) ei poikkea olennaisesti lähiympäristön suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (I...I 3/5).

Uusi yhtiömuotoinen asuntotarjonta tasapainottaa Oulunsuun pientalovaltaista asuntokantaa. Monipuolinen, eri hallintamuotoja sisältävä asuntotarjonta edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta ja mahdollistaa mm. nykyisen ikääntyvän väestön muuton alueen sisällä.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu: asemakaavaehdotus käsittää vain kaupungin omistaman alueen.

17.2.2022

Onnelantie 2, 4 ja 6; asemakaavan muutos (564-2428)

TIEDOTUS- JA KESKUSTELUTILAISUUS

Aika Keskiviikko 16.2.2022 klo 17–18

Paikka Etätilaisuus, Microsoft Teams

Osallistujat Jani Törmi (pj.) Oulun kaupunki, yhdyskuntalautakunta
Simo Tuppurainen Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Antti Määttä (siht.) Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
+ noin 10 muuta osallistujaa

Käsitellyt asiat

1. Tilaisuuden avaus

Törmi avasi tilaisuuden ja toivotti läsnäolijat tervetulleiksi.

2. Hankkeen taustat ja tavoitteet

Määttä esitteli kaavan valmisteluaineiston. Kaavamuutos perustuu maanomistajien (kaupungin ja yksityisen) hakemuksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa palautteessa korostetaan mm. Kajaanintien varren mäntyjen maisemallista merkitystä.

Kaavaluonnos pohjautuu konsultin laatimiin suunnitelmavaihtoehtoihin, joissa kortteliin esitetään 2-kerroksisia rivitaloja, pienkerrostaloja ja paritaloja. Kaavaluonnoksen mukaan alue varataan asuinrakentamiseen (A). Roomalainen numero (II) kuvaa suurinta sallittua kerroslukua. Kartalla pistekatkoviivoilla rajatut rakennusalat osoittavat alueet, joille rakennukset sijoitetaan. Alojen lisäksi kaavassa on esitetty lukuja, jotka kuvaavat rakennusoikeutta eli enimmäiskerrosalaa. Kajaanintien varren puusto on esitetty säilytettäväksi. Mäntyjen säilyttämiseksi kaava-alue ulottuu jonkin verran katualueille.

Kaavaluonnos on nähtävillä 3.3.2022 saakka, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä.

3. Keskustelu

Keskustelussa todettiin tai kysyttiin mm. seuraavaa:

- Liikenteen lisääntyminen huolettaa alueen asukkaita. Onnelantiellä on ennestään vain kymmenkunta pientaloa, jolloin liikenne kasvaa merkittävästi nykyisestä. Muutosta voidaan pitää nykytilanteeseen nähden suurena.
- Onnelantiellä on nykyään paljon jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.
- Tarhurintien ja Kajaanintien risteys koetaan vaaralliseksi. Toivotaan että Onnelanpolkua pitkin voidaan sallia läpiajoliikennettä Onnelantieltä Rengintielle.
- Uudiskorttelin vieraspysäköinnin pelätään leviävän kadulle.
- Lumitilojen riittävyys epäilyttää.
- Onnelantien hulevesiolosuhteet koetaan haastaviksi.
- Kaupungilta toivotaan tietoa, ollaanko Onnelantietä peruskorjaamassa.
- Lähinaapurit ovat huolissaan rakennustöiden aiheuttamasta tärinästä ja haluavat kuulla, kuinka kaupunki varmistaa, etteivät olemassa olevat rakennukset vaurioidu.
- Osalliset kaipaavat tietoa, kuinka maisemallisesti arvokkaiden mäntyjen säilyminen tullaan varmistamaan.

17.2.2022

- Koetaan että kortteliin on esitetty paljon rakennusoikeutta. On myös syytä huomata, että Tarhurintien varren olemassa olevat rakennukset ovat yksi-kerroksisia.
- Osallisia kiinnostaa, onko tonttien luovutusta vielä suunniteltu.

Kaupungin vastauksissa todettiin mm. seuraavaa:

- Tarkkoja liikennemääriä ei ole arvioitu, mutta yleensä yksi asukas tuottaa noin yhden henkilöautomatkan vuorokaudessa, ja kohdekortteliin arvioidaan muuttavan noin 60 uutta asukasta. Kaavamääräysten mukaan autopaikat tulee toteuttaa autosuojien rakennusaloille, mikä rajoittaa autopaikkojen määrää ja muodostuvaa liikennettä.
- Kaavan pysäköintimääräykset pohjautuvat kaupunginhallituksen päätökseen Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista. Kaavassa määrätään vieraspysäköinnistä: kortteliin tulee toteuttaa 1 vierasautopaikka jokaista 1000 kerrosalaneliometriä kohti.
- Viitesuunnitelmassa korttelialueen sisään jää melko runsaasti lumitiloiksi soveltuvia alueita.
- Hulevesiselvityksessä esitetyt toimenpiteet ovat melko tavanomaisia. Korttelialueella muodostuvia hulevesiä tullaan viivyttämään. Selvityksen voi tarvittaessa pyytää kaupungin valmistelijalta, sähköpostiosoitteesta antti.m.maatta@ouka.fi.
- Läsnaölleiden tiedossa ei ole, että Onnelantietä oltaisiin lähiaikoina peruskorjaamassa.
- Korttelin maaperä ja rakennettavuus tullaan selvittämään, ja naapureita kuullaan rakennuslupaa varten. Huoli rakennustöiden aiheuttamasta ääriästä kannattaa tuoda esille tässä yhteydessä, jotta rakennusvalvonta voi reagoida huoleen tarvittaessa.
- Pääosa puustoisista alueista esitetään kaavassa säilytettäväksi. Yksityiskohtaiset järjestelyt tarkentuvat rakennusluvan yhteydessä. Mm. asuinrakennusten sijoittuminen ja tonttien tasaukseen tarvittavat muutokset vaikuttavat puuston säilymiseen. Kaavakartan perusteella valtaosa männyistä säilyy.
- Kaupunki ja yksityinen maanomistaja tavoittelevat kortteliin poikkeuksellisen maltillista rakennusoikeutta. Kaavoittajan näkökulmasta Kajaanintien varren katujen solmupisteet (risteysten ympäristöt) voivat olla luontevia paikkoja täydennysrakentamiselle.
- Kaupunki ei ole vielä käynnistänyt keskustelua tontin luovutuksesta. Muodostuva tontti voidaan luovuttaa, kun kaava tulee voimaan, ja tontti tulee ammattirakentajien haettavaksi. Korttelin odotetaan toteutuvan muutama vuodessa.

Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavaehdotus (yhdyskuntalautakunta 10.10.2023 § 460) oli nähtävillä 24.10. - 23.11.2023, jolloin siitä saatiin yhteensä 4 lausuntoa tai muistutusta.

Lausunto 17.11.2023 / Pohjois-Pohjanmaan museo

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa Oulunsuun Onnelantie 6 asemakaavan muutosehdotuksesta. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa, reilu 3 km itään Oulun keskustasta. Alue käsittää korttelin 30 tontin 2, osoitteessa Onnelantie 6, sekä Kajaanintien ja Tarhurintien katualuetta. Kaupungin omistama rakentamaton tontti rajautuu koillisessa Onnelantiehen, kaakossa Tarhurintiehen ja lounaassa Kajaanintiehen. Tontin pinta-ala on 4 926 m². Tontilta on purettu syksyllä 2021 entinen lastenkotirakennus (1968). Kaava-alueen luoteispuolella ovat yksityiset naapuritontit 5 ja 4 sekä Onnelanpuisto. Kaavamuutoksen avulla muodostuvat korttelin 30 tontit 6 ja 7. Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, Oulujoen suun kulttuurimaisema. Myös Kajaanintie on maakunnallisesti arvokas. Museolta huomautetaan, että Maisema, kaupunkikuva ja rakennusperintö -kaavamääräyksissä käytettävän paikallisesti arvokas kulttuurimaisema tilalle tulisi vaihtaa maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema. Pohjois-Pohjanmaan museo on 3.3.2022 lausunut asemakaavan muutosluonnoksesta kaavamääräysten tukevan alueen arvojen säilymistä ja olevan riittävät.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Oulunsuun Onnelantie 6 asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine 5.12.2023

Onnelantien varsi ei ole enää vuoden 2017 jälkeen sisältynyt maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai maisema-alueeseen.

Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeä alue, Oulujokivarren kulttuuriympäristö, perustuu kumottuun maakuntakaavaan (2005), joka pohjautui Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton inventointiin Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet (1993) sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton inventointiin Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet (1997). Voimassa oleva maakuntakaava puolestaan pohjautuu inventointeihin Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 ja Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla: täydennysinventointi 2013–2015. Uusissa inventoinneissa on terävöitetty maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen eroa. Uusi Oulujoen suun maisema-alue on korvannut vanhan Oulujokivarren kulttuuriympäristön ja Oulujoen laakson maisema-alueen. Maakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen suun kulttuurimaisemaan sisältyvät nykyään lähinnä suistoalue saariineen, joki ja sitä ympäröivät ranta-alueet sekä jokeen tukeutuvat viheralueet ja viljelysalueet.

Vanhentuneet yleiskaavamerkinnot tullaan päivittämään kulttuuriympäristön teemayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Yleiskaavaluonnos (yhdyskuntalautakunta 13.12.2022 § 684) oli nähtävillä 10.1.–24.2.2023.

Muistutus 10.11.2023 / 1 yksityishenkilö

Asemakaavaehdotuksessa ja tontin rakentamisessa huomioitavia seikkoja:

1. Onnelan tontin styrox -eristesilppu

Lastenkoti Onnelan purkutyö tehty kaupungin valvonnassa yksityisen urakoitsijan toimesta. Tontilla purkutyön jäljiltä paljon murskaantunutta styroksieristettä. Ilmeisesti sovitut työmenetelmä ovat sallineet styroksin jäämisen tontin maaperään ja aiheuttamaan mahdollisen mikromuovien kulkeutumisen vesistöihin ja yleensä luontoon. Yhdyskuntalautakunnan on kyllä mietittävä seurauksia ja mahdollisia Oulun kaupungin toimenpiteitä ennen tontille rakentamisen aloittamista.

2. Onnelan tontin pilkkominen kahdeksi eri tontiksi.

Onkohan syynä se, että kaupunki haluaa tontin rakennettavaksi ilman väestötiloja? Säännöksistä löytyy alla oleva väestötilojen rakennusvelvoite!

Asuinrakennuksiin tulee rakentaa väestönsuoja, kun kerrosala ylittää 1200 neliometriä, ja toimisto- ja liikerakennuksiin, kun kerrosala ylittää 1500 neliometriä.

Tontin jakamisella kahdeksi kierretään rakentamisvelvoitetta, ratkaisu tuntuu erikoiselta, kun ajatellaan millainen, on maailmanpoliittinen tilanne tällä hetkellä! Ei ole mikään mahdottomuus, ettei väestösuojia tarvittaisi tulevaisuudessa! Ehdotan, että yhdyskuntalautakunta harkitsee tontin pilkkomISRatkaisua, tai harkitsee rakennusoikeuden leikkauksista alle väestönsuojavelvoitteen pinta-alan. Tällöin varmasti saisi lumitilatkin sopimaan tontille järkevästi. Päättäntävastuu on teillä yhdyskuntalautakunta, sallitteko tällaisella keinolla kiertämään lain velvoitteita?!

3. Asemakaavan selostus -dokumentin kohdan 3.9 teksti.

Kohdassa 3.1 viitataan yksityisen vetäytymisestä asemakaavamuutoksesta. Todella ikävää ettei kaupunki halunnut kertoa

vetäytymisen syytä kohdassa 3.9. Vetäytymisen syy oli se, että Oulun kaupunki ei pystynyt pitämään yhteistoimintasopimuksessa itse ehdottamaansa tavoiteaikataulua 6/2021. Viitesuunnitelma saatiin ulkopuolisen suunnittelutoimiston tekemänä 30.9.2021 ja asemakaavaehdotus tammikuussa 2022 ja kyselyaineistot oli mahdollisia rakentajille vasta myöhemmin keväällä. Tällöin rakentamisen tilanne oli muuttunut oleellisesti, kun Venäjä hyökkäsi Ukrainaan.

4. Lumitilat

Tontille varatut lumitilat vaikuttavat liian pieniltä. 420 m² Rivitalojen päätyhuoneistojen eteen on varattu lumitiloja. On vaikea kuvitella, että kukaan asunnossa asuja hyväksyy asuntonsa sisäänkäynnin eteen isoja lumikasoja. Mielestäni ehdotuksessa annetaan väärä kuva lumitilojen riittävydestä. Mikäli Onnelantie 4 ja 6 tonttirajalle ei tule aitaa on suuri mahdollisuus, että Onnelantie 6 tontilta Oulun kaupungin järjestyssäännön vastaisesti työnnetään lumia Onnelantie 4:n puolelle.

5. Tehokkuusluku rakentamisessa

Asemakaavan selostuksesta kohdassa 4.2.2 on seuraava teksti:

Kortteliin esitetään hyvin matillista rakennusoikeutta ja kerroslukua: Samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti paljon tiiviimpiä kortteleita ja korkeampia asuintaloja. Korttelin tehokkuus ei poikkea olennaisesti pientalovaltaisen asuinalueen korttelitehokkuuksista. Korttelin kerrosluku sopeutuu pientalovaltaiseen ympäristöön, jossa on ennestään yksi- tai kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Jos vertaa lähialueen tehokkuuslukuihin niin silloin vasta ymmärtää kuinka tiivistä rakentamista kaupunki haluaa. Onnelantie 6:n tontin tehokkuusluku on 1,5 kertainen kuin muilla lähialueen tonteilla. Kyseessä on siis lähialueen tehokkuusluku, ei siis tekstissä mainittu samalla etäisyydellä Oulun keskustasta. Tällainen määrittely voi tarkoittaa aluetta ihan missä päin tahansa Oulua.

Mielestäni Onnelantie 6 tontin tehokkuusluku poikkeaa oleellisesti varsinaisen lähialueen tehokkuusluvusta. Alle koottu taulukko lähialueen tonttien tehokkuusluvuista.

Yhdyskuntalautakunnan pitää ratkaista onko todellakin tarve rakentaa yksi tontti täyteen, kun naapuritonteilla on lähes puolet enemmän pinta-alaa luonnolle, lumille ja hulevesien imeytymiselle!

Tehokkuuslukutaulukko Onnelantien läheisyydestä vuodelta 2021

v.2021	Osoite	R-oik.	Tontti	e-luku
1	Onnelantie 2	400	2389	0,17
2	Onnelantie 3	863	4083	0,21
3	Onnelantie 4	400	2513	0,16
4	Onnelantie 5	285	1278	0,22
5	Onnelantie 7	285	1233	0,23
6	Onnelantie 8	300	1771	0,17
7	Onnelantie 9	285	1277	0,22
8	Onnelantie 10	285	1770	0,16
9	Onnelantie 12	250	1770	0,14
10	Onnelantie 13	220	985	0,22
11	Onnelantie 14	250	1609	0,16
12	Onnelantie 15	220	1012	0,22
13	Onnelantie 17	285	2025	0,14
14	Onnelantie 18	270	1391	0,19
15	Tarhurintie 3	350	2080	0,17
16	Tarhurintie 6	220	1015	0,22
17	Tarhurinkuja 9	250	946	0,26
18	Tarhurinkuja 22	220	929	0,24
19	Tarhurinkuja 24	220	915	0,24
20	Tarhurinkuja 25	280	1326	0,21
21	Tarhurinkuja 27	200	898	0,22
22	Tarhurinkuja 29	200	916	0,22

Keskiarvo ylläolevista = 0,20

v.2023 Onnelantie 6 1500 4925 0,30

Kaavoituksen vastine 5.12.2023

1. Tontin roskaisuus

Oulun kaupungin liikelaitoksen urakoitsija purki lastenkodin vuodenvaihteessa 2020–2021. Urakoitsija siivosi tontin keväällä 2021, minkä jälkeen tontti tarkastettiin roskattomaksi. Kaavasta annetun mielipiteen pohjalta tontti tarkastetaan uudelleen keväällä 2024. Tarvittaessa tontti siivotaan.

2. Väestönsuojan rakentamisvelvoite ja tonttijako

Väestönsuoja edellytetään, kun asuinrakennuspaikan rakennusten kerrosala on yhteensä vähintään 1200 k-m².

Vuonna 2022 nähtävillä ollut kaavaluonnos pohjautui Oulun kaupungin ja yksityisen hakijan yhteiseen viitesuunnitelmaan, jonka mukaan kortteli jaetaan kolmeksi tontiksi. Suunnitelman toteuttaminen edellytti maanomistajien yhteistyötä, sillä esitetty tonttijako ei perustunut aivan tarkasti maanomistusoloihin. Oulun kaupungille muodostuvalla tontilla olisi tarvittu väestönsuoja. Sen sijaan yksityinen alue jäsenettiin kahdeksi tontiksi, jolloin väestönsuojaa ei tarvittu.

Yksityisen hakijan peruttua hakemuksensa kaava-alue ja viitesuunnitelmaa tarkistettiin. Laadittiin kaksi uutta suunnitelmavaihtoehtoa:

- Ensimmäinen suunnitelmavaihtoehto muistutti paljon kaavaluonnoksen pohjana ollutta viitesuunnitelmaa. Autokatokset siirrettiin etäälle säilyvästä rajasta ja rakennusaloja tiivistettiin. Samalla alueen itäosaan lisättiin autopaikkoja.
- Jälkimmäisessä suunnitelmavaihtoehdossa kaikki tarvittavat autopaikat järjestettiin alueen keskelle, mikä mahdollisti kaupungin omistaman alueen jakamisen kahdeksi tontiksi.

Jälkimmäisen suunnitelmavaihtoehdon katsottiin sopivan parhaimmin Onnelantien ympäristöön ja katukuvaan, minkä vuoksi se valittiin asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Tonttijaon vuoksi väestönsuoja on mahdollista jättää rakentamatta. Tontin luovuttaja voi päättää luovutetaanko muodostuvat tontit yhdelle vai kahdelle toteuttajalle.

3. Lumtilojen riittävyys

Tarkistetussa viitesuunnitelmassa on esitetty alustavat, riittävät lumitilat. Suunnitelma tarkentuu rakennuslupaa varten tarvittavan rakennussuunnittelun yhteydessä.

4. Yksityisen sopijaosapuolen vetäytyminen kaavamuutoksesta

Kaavaselostuksessa ei ole tarvetta arvioida syitä yksityisen sopijaosapuolen vetäytymiselle. Jäljelle jäävä kaava-alue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

5. Tontinkäytön tehokkuus

Yleiskaava ja kaupunkistrategia kannustavat yhdyskuntarakenteen täydentämiseen ja tiivistämiseen. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista. Rakennusoikeutta ja maankäytön tehokkuutta lisätään yleisesti asemakaavoja muutettaessa. Ilmiö on valtakunnallinen. Se näkyy myös Oulunsuun kaupunginosassa: esimerkiksi yhdyskuntalautakunnan hiljattain (6.6.2023) lähialueelle hyväksymässä asemakaavassa (564-2381) yksityisten asuintonttien tehokkuudet (e) ovat keskimäärin 0,45. Onnelantien varteen esitetään joka tapauksessa hyvin matillista rakennusoikeutta ja kerrosaluetta.

Muistutus 21.11.2023 / 1 yksityishenkilö

Uusin kaavasuunnitelma/luonnos koskien Onnelantien vanhan lastenkodin tonttia on huomattavasti aiempaa järkevempi ja alueen muuhun rakentamistiheyteen sopivampi. Kiitos alueenasukkaiden kommenttien kuuntelusta tämän asian tiimoilta!

Asia mitä kuitenkin haluaisin vielä painottaa on Onnelantien ja Rengintien/Töllintien välisen pyörätien muuttamista autotieksi. Aiemmassa tilaisuudessa kaupungin puolelta huolenaiheeksi nousi läpiajo Töllintieltä Onnelantielle ja sitä kautta Tarhurintielle, mutta minun mielestäni tämä on heikko peruste olla avaamatta kyseistä pyörätietä autoille. Läpikulun voi estää tai ainakin vähentää esimerkiksi kieltämällä läpiajon liikennemerkillä (kuten esimerkiksi Isterintiellä on tehty: Vain tonteille ajo sallittuja läpikulku kielletty).

Tarhurintien liittymä Kajaanintielle on etenkin talvisaikaan vaarallinen liittymä huonon näkyvyyden vuoksi. Mikäli ajoneuvojen määrä lisääntyy oletetulla tavalla, on lisäys prosentuaalisesti n. 70% nykyiseen liikennemäärään. Tämä huolestutti jo aiemmin alueen asukkaita ja edelleen keskusteluissa on käynyt sama huoli ilmi. Kajaanintielle liittymisen lisäksi Tarhurintien ja Onnelantien risteys on vaarallinen tällä hetkellä, koska teillä kulkee moottoriajoneuvojen lisäksi kevyttä liikennettä ja alueelle on viimeisten vuosien aikana muuttanut huomattava määrä lapsiperheitä.

Pyytäisinkin teitä arvioimaan vielä uudestaan pyörätien muuttamista autotieksi Onnelantien päädyssä, jotta ajoneuvoliikenne ja kautuisi yhden liittymän sijaan kahdelle.

Kaavoituksen vastine 5.12.2023

Liikennejärjestelyt on arvioitu riittäviksi nykytilanteessa ja maankäytön tiivistyessä. Kajaanintien ja Tarhurintien liittymän liikenneturvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021. Läpiajon salliminen nykyistä jalankulku- ja pyöräytlää pitkin edellyttäisi Onnelanpolun katualueen asemakaavan muuttamista. Se siirtäisi autoliikennettä Rengintielle, mitä ei pidetä tarkoituksenmukaisena.

Muistutus 22.11.2023 / 1 yksityishenkilö

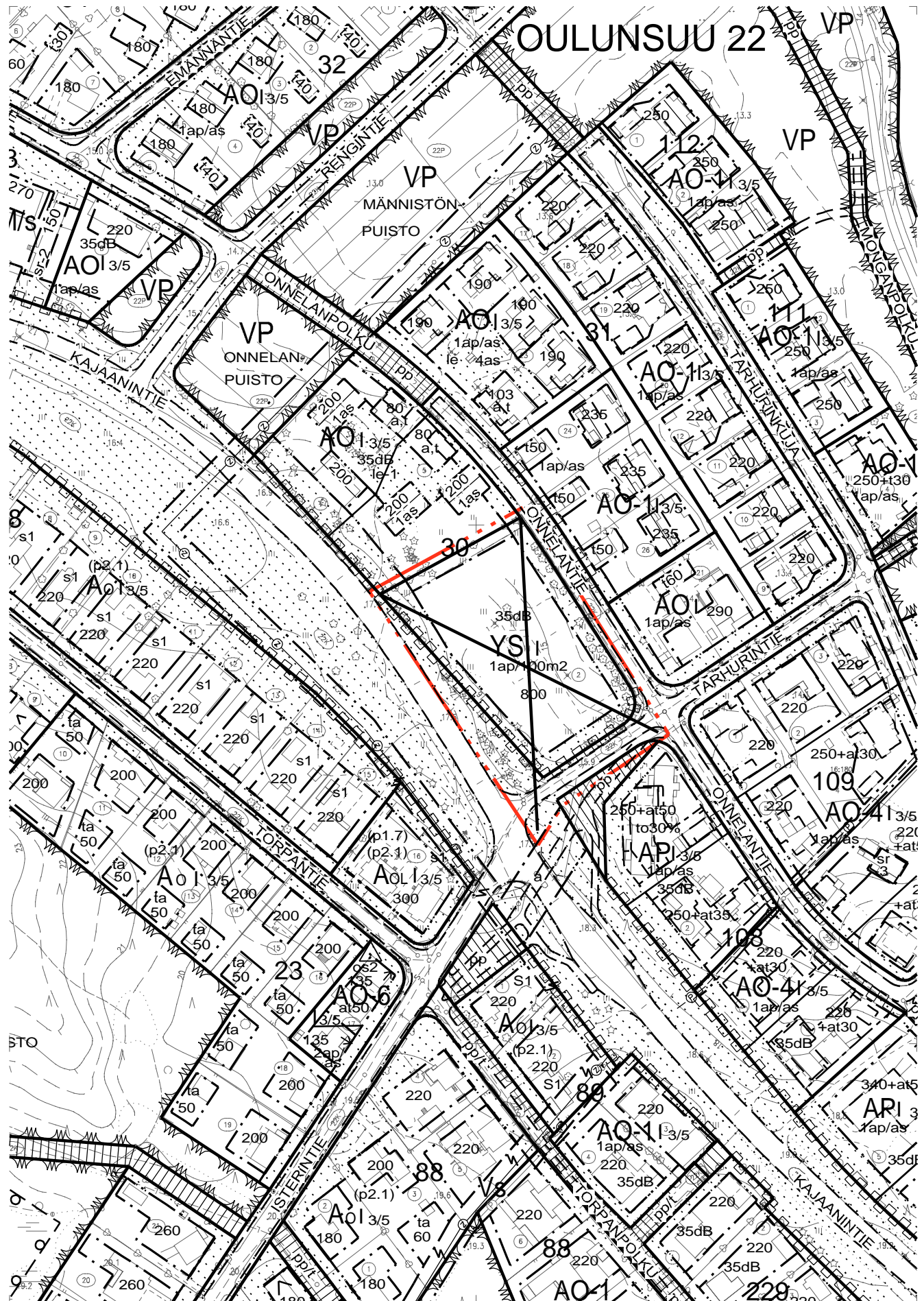
Vielä haluaisin huomauttaa, että muuttamalla lyhyt pätkä pyörätietä autolla ajettavaksi eli Onnelantielta Rengintielle tasaisi liikennettä ja lisää turvallisuutta. Ei varmaan ole iso kustannus tämä muutos ja läpiajon voi kieltää liikennemerkillä. Eli tonteille ajo sallittu/ei läpiajoa. Pelko siitä, että tästä tulisi läpiajoreitti on aiheeton. Kuka haluaa ajaa Töllintietä, jossa joka risteyksessä on väistettävä oikealta tulevia sen sijaan, että voi ajaa Kajaanintietä, joka on etuajo-oikeutettuja K-kaupan puoleisessa päässä on pätkä pyörätietä, jolloin on kuitenkin kierrettävä Kajaanintien kautta. Perusteena läpiajo Töllintietä käyttäen ei ole pätevä. Kuten aikaisemmin

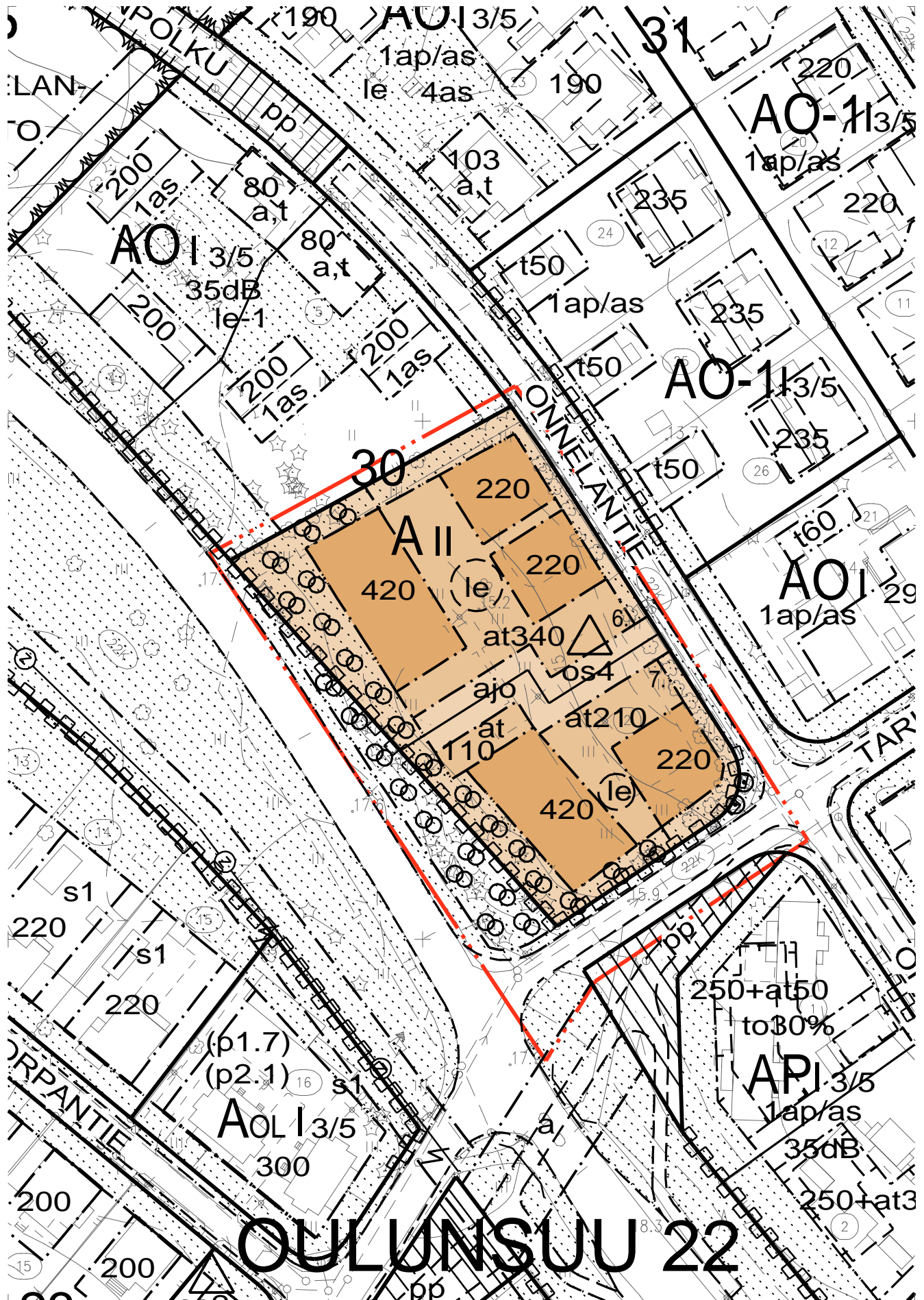
mainitsin niin nykyisellä reitillä Tarhurintieltä Kajaanintielle on huonompi vaihtoehto. Omalle kohdalle on muutaman kerran sattunut läheltä piti tilanne, linja-auto on ollut pysäkillä ja sen takaa on tullut ajoneuvo reipasta vauhtia. Rengintien liittymässä ei tällaisia tilanteita tule.









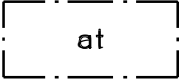
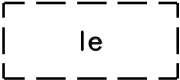


Toivonkin teitä harkitsemaan vielä uudelleen pyörätien muuttamista autotieksi Onnelantien päädyssä, jotta ajoneuvoliikenne taasaantuisi yhden liittymän sijaan kahdelle.

Kaavoituksen vastine 5.12.2023

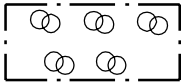
Liikennejärjestelyt on arvioitu riittäviksi nykytilanteessa ja maankäytön tiivistyessä. Kajaanintien ja Tarhurintien liittymän liikenneturvallisuus on parantunut, kun Kajaanintien nopeusrajoitusta on alennettu vuonna 2021. Läpιαjon salliminen nykyistä jalankulku- ja pyöräväylää pitkin edellyttäisi Onnelanpolun ka-tualueen asemakaavan muuttamista. Se siirtäisi autoliikennettä Rengintielle, mitä ei pidetä tarkoituksenmukaisena.





1		Asuinrakennusten korttelialue.
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.
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	22	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OULUN	Kaupunginosan nimi.
93	30	Korttelin numero.
95	ONNELANT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	220	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
119-7		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.

135-3



Säilytettävää puustoa.

135-6



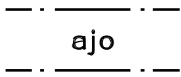
Säilytettävä puu.

136



Katu.

147



Ajoyhteys.

159



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

6.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

200-333



os4-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

MAISEMA, KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUSPERINTÖ

Alue on paikallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön, maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennukset suunnitellaan siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön.

Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Tien arvokas luonne tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Kaikkien asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia. Rakennusten kerrosala, asuntojen lukumäärä ja huoneistotyytit suunnitellaan siten, että kaikki autopaikat mahtuvat autonsäilytyspaikan rakennusosalalle.

Korttelin ja sen ympäristön puusto otetaan huomioon mm. rakennusten, katosten, terassien, parvekkeiden, sisäänkäyntien, pysäköintialueiden ja kulkureittien sijoittelussa. Rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään puuta tai punatiiltä. Parvekkeet ja terassit taustaseineneen saavat peittää enintään puolet kadunvarren julkisivuista. Parvekkeet ja terassit eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten ja katosten enimmäispituus on 30 metriä. Pitkien rakennusten ja katosten väliin jätetään rakennuksia erottava aukko.

MELULTA SUOJAUTUMINEN

Kajaanintien liikenne aiheuttaa melua. Melulta suojautuminen tulee varmistaa suunnittelussa ja kaikissa toteutusvaiheissa. Oleskelu- ja leikkihihat suunnataan pois melusta ja suojataan rakennusten avulla. Asuinhuoneiden avattavat ikkunat suunnataan pois melunlähteistä. Jos asuinhuone voidaan avata vain melun suuntaan, varmistetaan esimerkiksi ilmastoinnin avulla, ettei tuuletusta tarvita ylimmön poistamiseksi. Melun suuntaan avautuvat parvekkeet ja terassit suojataan kaiteiden ja suljettavien lasien avulla. Tarvittaessa suojaukset tiivistetään ja suojattavassa tilassa käytetään ääntä vaimentavia pintoja.

LIIKENNE -JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

Rakennusten sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikkialle ympäristöön.

Asuinkerrostaloja varten toteutetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 120 asutokerrosalaneliömetriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 asutokerrosalaneliömetriä kohti. Muita asuintaloja varten toteutetaan vähintään 1,5 autopaikkaa ja vähintään 3 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Edellisten lisäksi kaikkia asuintaloja varten toteutetaan vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asutokerrosalaneliömetriä kohti sekä asuinkerrostaloja varten vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa. Vierasautopaikat ja esteettömät autopaikat voivat olla tonttien yhteisiä.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään puolet asuinkerrostalojen pyöräpaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asutokerrosalaneliömetriä kohti.

ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

Tontit suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Korttelialueen suunnitelmassa esitetään mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, pelastusreitit, huoltoyhteydet, oleskelu- ja levähdysalueet, istutettavat alueet, pysäköintialueet, hulevesien hallintajärjestelmät sekä alueen liittyminen ympäristöönsä. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.

Korttelialueille tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava kokonaisuudessaan rakentamisen yhteydessä. Olemassa olevat havupuut säilytetään ellei niiden kohdalle pystytetä rakennusta. Pihojen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä sekä istutusten kasvu- ja elinolosuhteiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Piha- ja ajoyhteyksiä varten varataan riittävät lumitilat. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.

HULEVESIEN VIIVYTTÄMINEN

Tasaukset suunnitellaan siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painanteita pitkin eikä hulevesien tulviminen tai vesien poisjohtaminen aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Kajaanintien varressa olevaa tulvareittiä ei saa padota.

Korttelialueelle toteutetaan mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettäläpäisemämätöntä 100 pinta-alaneliömetriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesiä tulee puhdistaa.

TONTTIJAON MUUTOS		1:500	OULU		
ASEMAKAAVA 2428		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647063	
				EDELLINEN TONTTIJAKO 19.12.1967	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		21.09.2023	KAUP. OSA	22	
			Oulunsuu		
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ		KORTTELI	30
PIIRSI	JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI		TONTIT	6,7
TARK	PM	Anna-Liisa Kylätie		MUUTT. TONTIT	2
HYVÄKSYTTY					
VOIMAANTULO					

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
3	7212002.881	478617.076
4	7211986.259	478628.384
7	7211936.815	478659.647
8	7211923.152	478656.742
9	7211902.571	478625.863
12	7211973.176	478562.852
19	7211936.411	478595.662
20	7211951.985	478620.292
21	7211945.561	478624.353
22	7211959.006	478645.616



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
022 0030 0006	2900	2900	022 0030 0002	
022 0030 0007	2025	2025	022 0030 0002	

