

Asemakaavan selostus

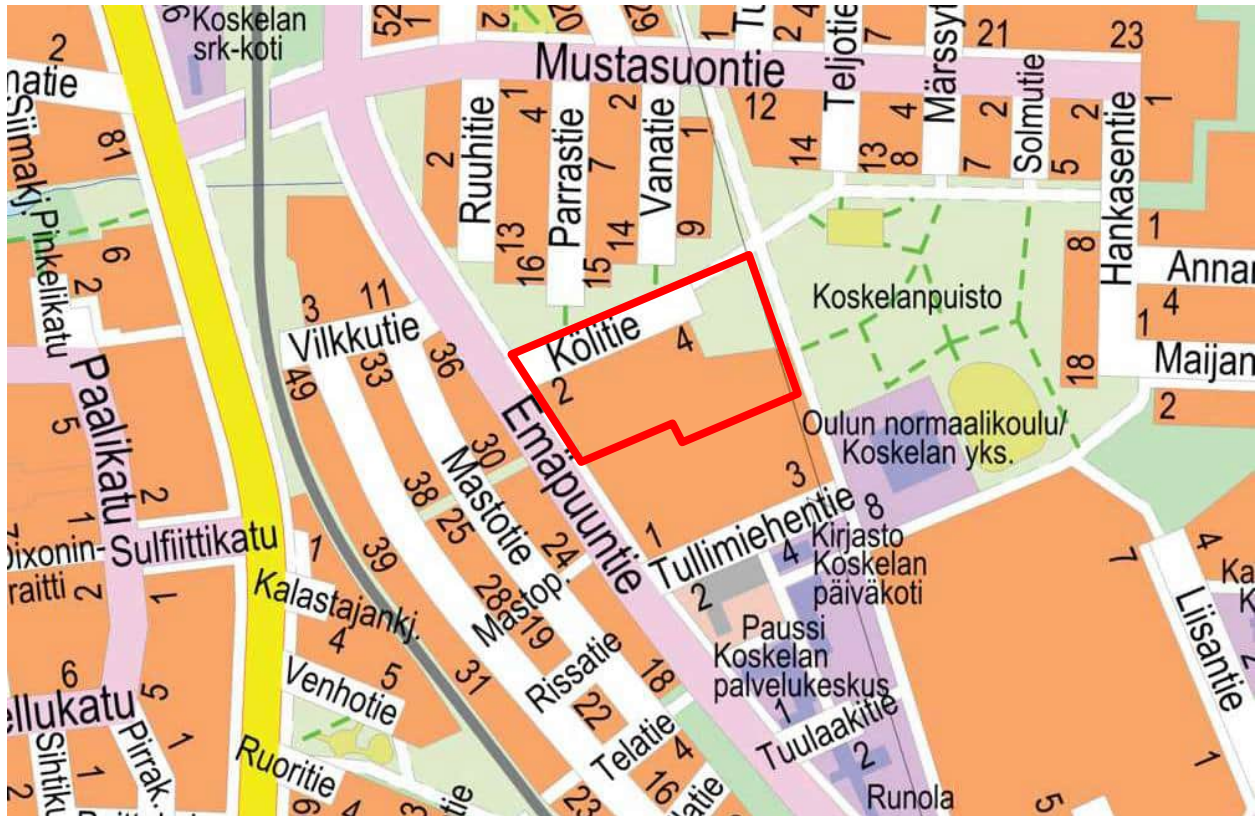
LUONNOS

3.3.2023 päivättyyn Oulun kaupungin Koskelan kaupunginosan korttelin 76 tontteja 2 ja 1 sekä puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutokseen

KÖLITIE 2 JA 4

Kaavatunnus 564-2511

Diariinumero OUKA/14151/2020



Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat.....	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, selvitykset ja päätökset	6
3. Asemakaavan suunnittelu.....	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
3.6 Asemakaavan muutosta varten hankitut selvitykset	11
3.8 Asemakaavan muutosta varten etukäteen saadut kannanotot.....	13
3.9 Viitesuunnitelmat.....	13
4. Asemakaavan kuvaus	16
4.1 Kaavakartta määräyksineen	16
4.2 Kaavan vaikutukset.....	17
5. Asemakaavan toteutus	19

Kansikuva: Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee osaa Oulun kaupungin Koskelan kaupunginosan korttelin 76 tontteja 2 ja 1 sekä katu- ja puistoaluetta. Asemakaavan muutoksen avulla muodostuvat Koskelan kaupunginosan korttelin 76 tontit 5–7 sekä viereinen katu- ja puistoalue. Korttelialueille esitetään sitova tonttijako.

Kaavan nimi:	Kõlitie 2 ja 4
Kaavatunnus:	564-2511
Kaavan laatija:	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Kaavan vireilletulo:	Kaavan vireilletulosta on tiedotettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 22.10.2021.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto / yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__. Asemakaava on tullut voimaan __.__.202__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Koskelan kaupunginosassa, noin neljä kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan kaava-alueen täydennysrakentaminen. Kaavamuutos perustuu tontinhaltijoiden hakemuksiin.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- ~~— Asemakaavan seurantalomake~~
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet
- ~~— Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- ~~— Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden (__.__.__) muistio~~
- ~~— Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet~~
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen, luonnos 3.3.2023
- ~~— Tonttijako __.__.__~~

1.5 Muita asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähteitä

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaavat 564-436 (SM 12.1.1967) ja 564-1351 (YM 22.2.1991)

- 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 soveltamisoh-jeesta
- Yhteistoimintasopimus (yhdyskuntalautakunta 12.10.2021 § 560)
- Asemakaavan muutoshakemus 21.12.2020 (As Oy Oulun Kõlitie 2, Pohjola Rakennus Oy Suomi)
- Asemakaavan muutoshakemus 25.8.2021 (Sivakka-yhtymä Oy)
- Pohjatutkimus, Kõlitie 2–4 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Afry Finland Oy 20.12.2021)
- Rakennettavuusselvitys, sulfaattimaaselvitys, Kõlitie 2–4 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Afry Finland Oy 20.12.2021)
- Perustamistapalausunto, Kõlitie 2 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Afry Finland Oy 13.1.2023)
- Liikenneselvitys (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Ramboll Finland Oy 2/2022)
- Hulevesiselvitys (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Afry Finland Oy 20.12.2021)
- Meluseelvitys, Kõlitie 2 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Ramboll Finland Oy 11.2.2021)
- Maisemaselvitys, Kõlitie 2 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Oulun Pihatyö 12.9.2022)
- Maisemaselvitys, Kõlitie 4 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Oulun Pihatyö 27.9.2022)
- Lausunto asuinrakentamisesta voimajohdon läheisyyteen (Säteilyturvakeskus 2.12.2022)
- Nimistötoimikunnan päätös 10.2.2023 § 4 kaava-alueen nimistöstä
- Viitesuunnitelmat ja niiden yhdistelmä sekä havainnekuvat (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Sivakka-yhtymä Oy, Uki Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy 16.2.2023)

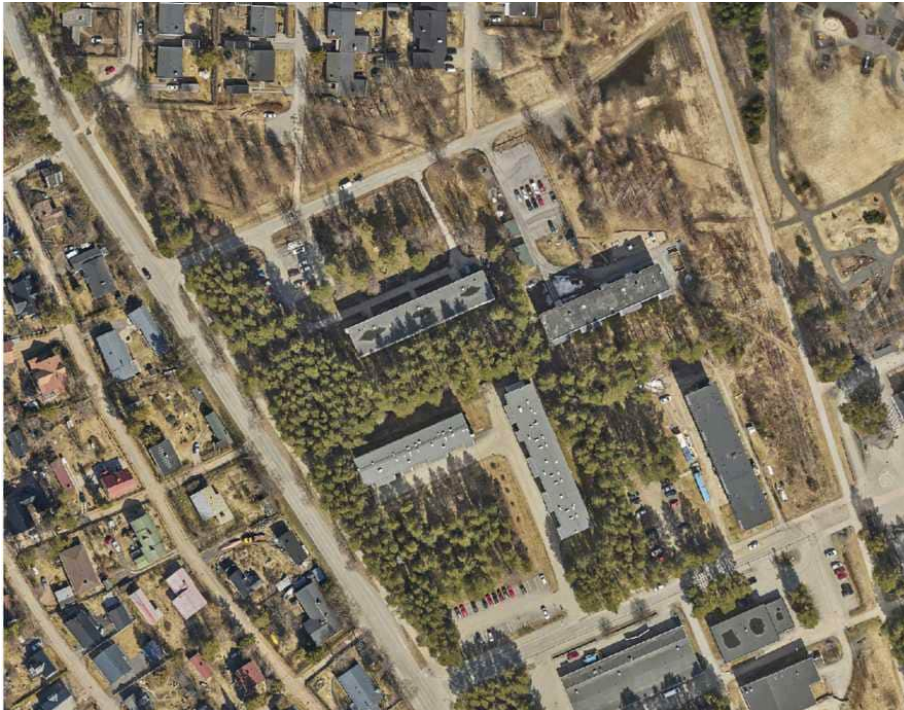
2. Lhtõkohdat

2.1 Kaava-alue ja sen lhiympristõ

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Koskelan kaupunginosassa, Emäpuuntien ja Kõlitien risteuksen itäpuolella, noin neljä kilometriä Oulun keskustan pohjoispuolella. Alue käsittää korttelin 76 tontit 2 ja 1 sekä katu- ja puistoaluetta. Tonttien osoitteet ovat Kõlitie 2 ja 4. Kaava-alueen pinta ala on noin 2,3609 hehtaaria.

Tontin 2 (Kõlitie 2) pinta-ala on 9 780 m², ja sillä on vuonna 1969 valmistunut kolmikerroksinen asuinkerrostalo, jonka laajuus on 2 080 k-m² (kerrosalaneliõmetri). Tontin 1 (Kõlitie 4) pinta-ala on 6 739 m², ja sillä on vuonna 1972 valmistunut kolmikerroksinen asuintalo, jonka laajuus on 1 804 k-m². Oulun kaupunki omistaa molemmat tontit. Tontin 2 vuokralaisena on As Oy Oulun Kõlitie 2, ja tontin 1 vuokralaisena on Sivakka-yhtymä Oy. Kõlitiell on nykyään yhteensä 54 asuntoa ja noin 80 asukasta.

Kaava-alue on osa viiden asuinkerrostalon ja neljän tontin muodostamaa kerrostalokorttelia, jota rajaavat Kõlitie, Empuuntie, Tullimiehentie, Ruuhipuisto ja Aaltosentie (jalankulku- ja pyõrilyvyl). Korttelin muut kolme asuinkerrostaloa ovat valmistuneet vuonna 1970. Rakennusten ympärillä, etenkin Emäpuuntien ja Tullimiehentien varressa, on havupuustoa ja muuta kasvillisuutta. Korttelin itäosassa kulkee Oulun Energia Oy:n 110 kV:n voimajohto, jonka itäpuolella ovat Koskelanpuisto ja Oulun normaalikoulun Koskelan yksikkõ. Tullimiehentien eteläpuolella on mm. Koskelan ostoskeskus, päiväkoti ja palvelutalo. Kõlitien pohjoispuolella ja Emäpuuntien eteläpuolella on pientaloasutusta. Noin 200 kaava-alueen länsipuolella on pohjoiseen johtava rautatie.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta lhiympristõineen v. 2020. (Ei mittakaavassa.)

2.2 Kaava-aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

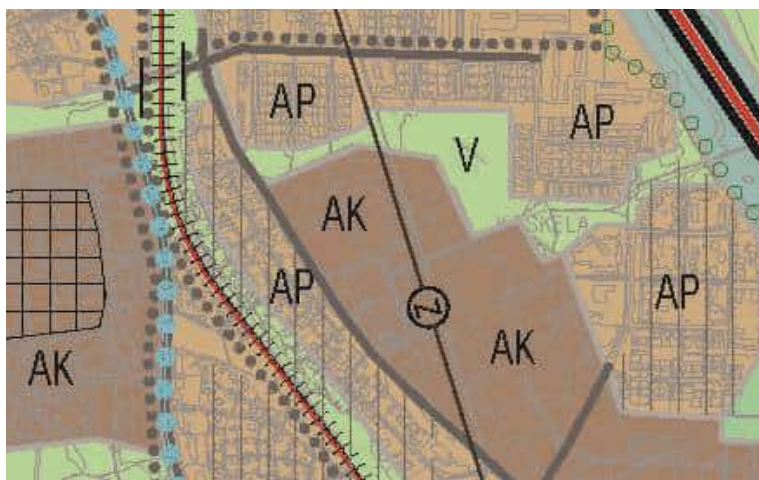
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä;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

2.2.2 Kaavat

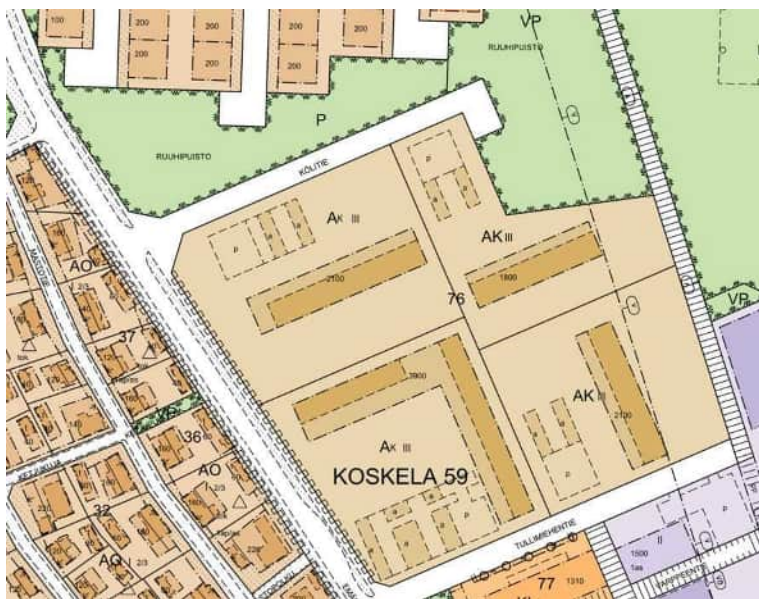
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018) Oulun seudun keskeinen taajamara-kenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla tulee kiinnittää huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin sekä edistää mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AK), jonka sähkölinja (z) halkaisee.

Asemakaavoissa kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka suurin sallittu kerrosluku on kolme. Tontin 2 ja Kõlitien kohdalla on voimassa sisäasiainministeriön 12.1.1967 vahvistama asemakaava (564-436), jossa tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 2 100 k-m². Tontin 1 kohdalla ja Ruuhipuistossa on voimassa ympäristöministeriön 22.2.1991 vahvistama asemakaava (564-1351), jossa tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 1 800 k-m². Korttelin itäreunassa ja puistossa kulkee voimalinjan vaara-alue.



Kuva: Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.



Kuva: Ote ajantasa-asemaakavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

2.2.3 Oulun kaupunkistrategia 2030

Kaupunkistrategian (kv 31.1.2022 § 3) mukaan Oulu kasvaa kestävästi. Kaupunkirakennetta tiivistetään, ja kaupunkirakenteen avulla tuetaan ympäristöystävällistä liikkumista.

Kaupunkistrategiaa toteuttavassa Oulun ympäristöohjelmassa 2026 (kh 19.8.2019 § 251) korostetaan täydennysrakentamista. Ohjelman mukaan alueet suunnitellaan tonttitarjonnaltaan, asumismuodoiltaan, toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuolisiksi.

2.2.4 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.

2.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

2.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

~~2.2.7 Pohjakartta~~

~~Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita ____.2023.~~

3. Asemakaavan suunnittelu

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Pohjola Rakennus Oy Suomi haki 21.12.2020 kaavamuutosta tontinhaltijan, As Oy Oulun Kõlitie 2:n, valtuuttamana. Hakija pyrkii toteuttamaan korttelin länsiosaan (tontille 2) uuden asuinkerrostalon.

Sivakka-yhtymä Oy haki kaavamuutosta 25.8.2021 kaavamuutosta toteuttaakseen uuden asuinkerrostalon korttelin itäosaan. Samalla hakija ehdotti korttelialueen ja tonttijaon muuttamista siten, että voimalinjan alla oleva osa hakijan hallinnoimasta tontista 1 (Kõlitie 4) liitetään osaksi Ruuhipuistoa ja vastaavasti osa tonttiin rajautuvasta puistoalueesta liitetään kortteliin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.10.2021 § 554 kaavamuutoksen käynnistämisestä molempien hakemusten pohjalta.

3.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan valmistelee Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hakijat hankkivat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Kaupunki ohjaa selvitysten ja suunnitelmien laatimista sekä laatii kaava-asiakirjat. Yhdyskuntalautakunta päätti 12.10.2021 § 560 Asunto Oy Oulun Kõlitie 2:n, Sivakka-yhtymä Oy:n ja kaupungin välisestä yhteistoimintasopimuksesta.

Asunto Oy Oulun Kõlitie 2:n kumppanina toimii Pohjola Rakennus Oy Suomi.

Hakijoiden asiantuntijakonsultteina ovat toimineet ainakin Afry Finland Oy, Ramboll Finland Oy, Oulun Pihatyö, Uki Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy.

Kaavamuutoksen toteuttamisesta neuvotellaan sopimus kaavaluonnoksen oltua nähtävillä. Kaupungin sopimuskumppaneina toimivat tontinhaltijat.

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 ovat muun muassa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi, Oulun Energia Oy (kaukolämpö), Oulun Energia Sähköverkko Oy ja DNA Oyj
- Koskelan suuralueen asukastupa Alvari
- Oulun kaupungin alueellinen yhteisötoiminta
- Lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä
- Vanhusneuvosto

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 22.10.2021. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyksuntalautakunta 12.10.2021 § 554) oli nähtävillä 22.10.–5.11.2021, jolloin siitä saatiin yksi mielipide. Mielipide ja kaavoituksen vastine ovat selostuksen liitteenä.

~~Kaavaluonnos (___..202_, yhd.ltk ___..202_ § ___) oli nähtävillä (___..___..202_. Kaavaluonnoksesta saatiin ___ kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä. Lisäksi kaavamutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa ___..202_. Muistio on selostuksen liitteenä.~~

~~Kaavaehdotus (___..202_, yhd.ltk ___..202_ § ___) oli nähtävillä ___..___..20___. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin ___ kpl. Muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.~~

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavahankkeen kokouksissa suunnittelun tavoitteista on todettu muun muassa seuraavaa:

- Asunto Oy Oulun Kõlitie 2 kumppaneineen tavoittelee kaava-alueen länsiosaan uutta asuinkerrostaloa, jonka eteläpää voi olla osittain maan alla. Olemassa oleva kerrostalotontti voidaan jakaa kahdeksi tontiksi, joilla voi olla yhteisiä piha- ja pysäköintijärjestelyjä. Pysäköintialue sijoitetaan Kõlitien varteen. Yhtiö on keskustellut lisärakentamisesta etukäteen naapurikiinteistöjen ja kaupungin kanssa. (Tullimiehentien varren kiinteistöt eivät tavoittele muutoksia tontilleen.) Vanhojen rakennusten kanssa samaan koordinaatistoon sijoitettu lamellitalo täydentää korttelia eikä heikennä olennaisesti olemassa olevien rakennusten näkymiä. Sopivaa kerroslukua harkitaan; lähimmät 5-kerroksiset kerrostalot ovat melko kaukana korttelista.
- Osoitteessa Kõlitie 4 sijaitsee Sivakka-yhtymä Oy:n olemassa oleva hissitön noin 3-kerroksinen rakennus, joka on peruskorjattu vuonna 2001. Voimalinjan vuoksi lisärakentaminen on mahdotonta tontin nykyisten rajojen sisällä. Uudisrakentaminen voi kuitenkin olla mahdollista, jos korttelialuetta voidaan muotoilla uudelleen: voimalinjan alla olevaa aluetta voitaneen liittää yleiseen alueeseen, jos tonttia laajennetaan vastaavasti Kõlitien varressa.
- Olemassa oleviin hissittömiin asuinrakennuksiin ei kaavailla olennaisia muutoksia. Kaupunki pyrkii kuitenkin edistämään rakennetun ympäristön esteettömyyttä.
- Korttelia suunnitellaan yhtenäisenä kokonaisuutena voimassa olevan asemakaavan (564-436, SM 12.1.1967) mukaisesti.
- Alueen hulevesien hallinta selvitetään ja suunnitellaan. Korttelissa on melko voimakkaita pinnanmuotoja. Ainakin Ruuhipuistossa esiintyy hulevesien lammikoitumista.
- Kaavamutosta varten laaditaan kevyt luonto- ja maisemaselvitys. Kõlitien varren viherreitti on osa kaupungin viheralueverkostoa (Vilmo). Suunnittelussa on syytä varmistaa riittävä etäisyys (>10 m) säilyvään puustoon. Kaava-alueen puusto mitataan paikalleen pintojen vaaituksen yhteydessä. Alueen liittyminen ympäristöön huomioidaan. Ympäristösuunnittelija osallistuu kohteen suunnitteluun.
- Liikenteen näkökulmasta Koskela soveltuu hyvin täydennysrakentamiseen. Joukkoliikenteen tarjonta on hyvä, eikä alueella ole erityisiä ongelmia. (140 päässä Emäpuuntiellä vuoroväli 10-linjalla on arkipäivisin 30 minuuttia sekä iltaisin ja viikonloppuisin 60

minuuttia. Noin 600 metrin päässä oleva Koskelantie kuuluu palvelutasoltaan I-luokkaan.) Jalankulun ja pyöräilyn aluereitti (Aaltosentie) kulkee voimajohdon vieressä, korttelin itäpuolella. Olemassa olevien selvitysten perusteella liikenteen melu ei vaikuta korttelin maankäyttöön. Noin 200 metriä kaava-alueen länsipuolella on pohjoiseen johtava pääraata. Selvitetään voiko radasta aiheutua kortteliin vaikuttavaa tärinää. Maaperän rakennettavuus lienee hyvä, ja sulfaattimaiden todennäköisyys on pieni. Liikenteen suunnittelija osallistuu kohteen suunnitteluun.

- Mahdollisen muuntamon tarve selviää myöhemmin.
- Tontinhaltija vastaa maaperän puhtaudesta. Kannattaa selvittää, onko rakennuksessa aiemmin ollut öljylämmitys.
- Korttelin rakennukset on liitetty kaukolämpöverkkoon Tullimiehentien kautta, mutta uudisrakennus voidaan liittää Emäpuuntien runkojohtoon. Korttelin johdot on mahdollista saneerata kokonaisuutena, jos tulevat muutokset tiedetään.
- Kaavalta toivotaan joustoa ja yleispiirteisyyttä. Osalla aluetta uudisrakentaminen voi olla ajankohtaista vasta aikaisintaan muutaman vuoden päästä, ja rakentamissäädökset voivat muuttua siihen mennessä.

3.6 Asemakaavan muutosta varten hankitut selvitykset

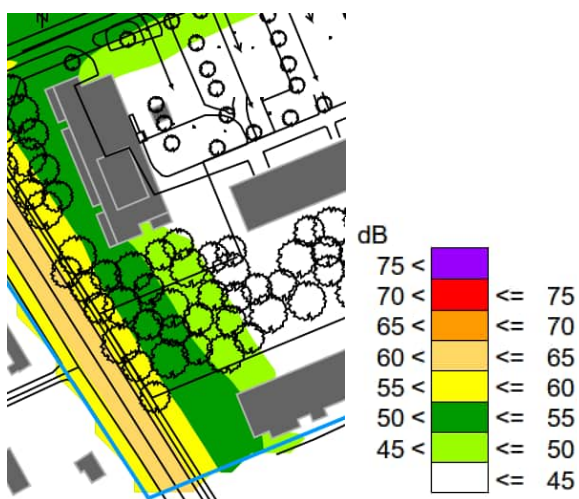
Hakijat ovat hankkineet kaavamuutosta varten muun muassa seuraavat selvitykset:

- Pohjatutkimus, Kõlitie 2–4 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Afry Finland Oy 20.12.2021)
- Rakennettavuusselvitys, sulfaattimaaselvitys, Kõlitie 2–4 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Afry Finland Oy 20.12.2021)
- Perustamistapalausunto, Kõlitie 2 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Afry Finland Oy 13.1.2023)
- Liikenneselvitys (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Ramboll Finland Oy 2/2022)
- Hulevesiselvitys (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Afry Finland Oy 20.12.2021)
- Meluselvitys, Kõlitie 2 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Ramboll Finland Oy 11.2.2021)
- Maisemaselvitys, Kõlitie 2 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Oulun Pihatyö 12.9.2022)
- Maisemaselvitys, Kõlitie 4 (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Oulun Pihatyö 27.9.2022)

Rakennettavuusselvityksen mukaan pohjamaa on tiivistä hiekkaa ja moreenia. Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Liikenteen tärinän ja runkomelun vuoksi vaadittavat turvaetäisyydet rautatiehen, Emäpuuntiehen ja Kõlitiehen täyttyvät eikä erillisiä selvityksiä runkomelusta tai tärinästä tarvita.

Sulfaattimaaselvityksen mukaan alueelta otetuissa näytteissä ei havaittu selvää viitettä sulfidista materiaalista. Jos tonttikohtaisten tutkimusten tai rakentamisen aikana havaitaan sulfidisia maita, täytyy alueella tehdä lisätutkimuksia. Geologinen tutkimuskeskus (GTK) on arvioinut sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyden olevan hyvin pieni. Ennakkotulkinta ei kuitenkaan sovellu yksittäisen hankekohtaisen happamoitumisriskin määrittämiseen.

Meluselvityksen mukaan alueen käyttö voidaan suunnitella siten, että pihamelun ohjearvot toteutuvat. Uudisrakennuksen ja Emäpuuntien väliin ei suositella oleskelu- tai leikkipihoja, mutta ulkomelun ohjearvot täyttyvät parvekkeilla ilman lasitustakin. Ulkovapain ääneneristykseen tulee olla vähintään 30 dB. Liikennetärinän ja runkomelun puolesta turvaetäisyydet värähtelylähteisiin ovat riittävät.

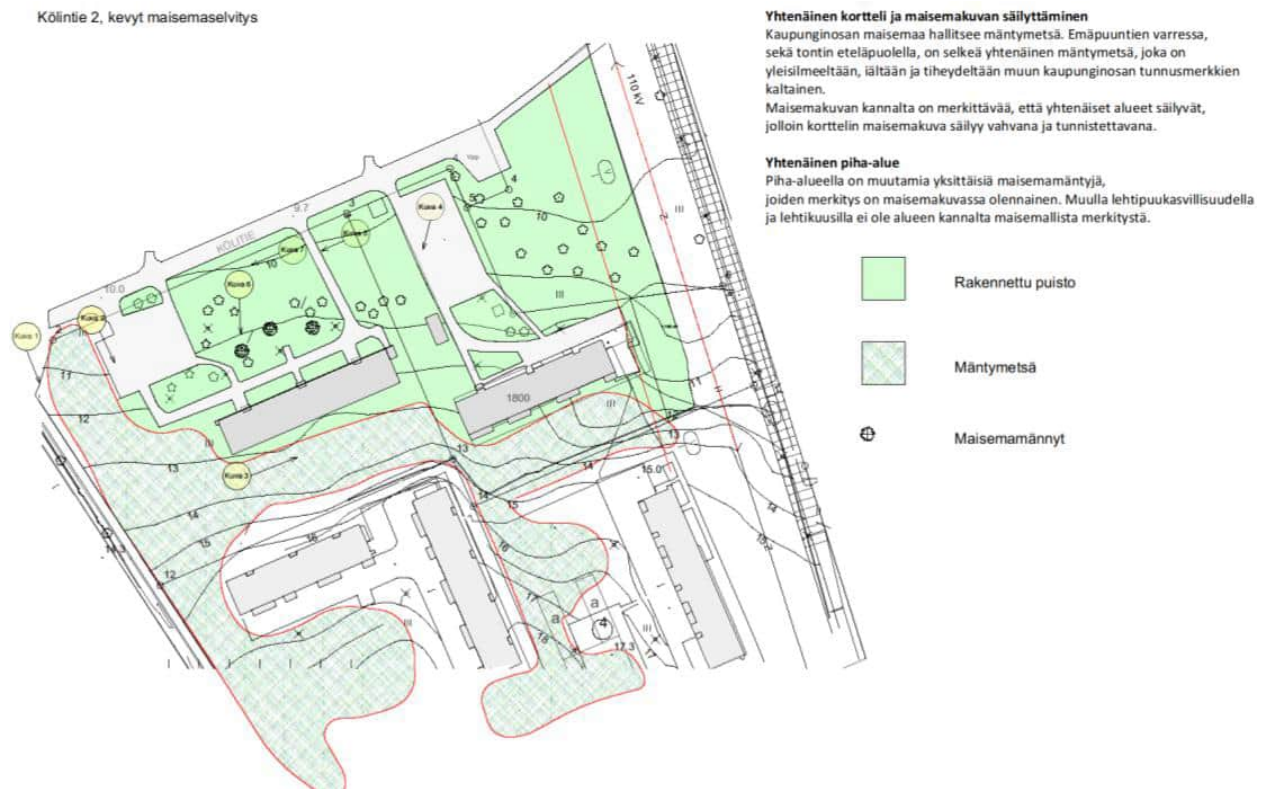


Kuva: Ote meluselvityksestä. Katuliikenteen päiväajan (klo 7–22) keskiäänitaso (LAeq) 2 metrin korkeudella maanpinnasta ennustetilanteessa vuonna 2050.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu muun muassa joukkoliikenteen palvelutarjontaa, kävely- ja pyöräily-yhteyksiä, liikenneturvallisuutta ja pysäköintiä. Täydennysrakentamisen vaikutukset liikennemääriin arvioidaan maltillisiksi. Liikennemäärän kasvulla ei ole vaikutusta järjestelyjen toimivuuteen. Kõlitien kadunvarsipysäköintiä voidaan tarvittaessa rajoittaa.

Hulevesiselvityksessä arvioidaan, että olemassa olevan hulevesiviemärin kapasiteetti on ylitetty. Täydennysrakentaminen ja ilmastomuutos lisäävät alueella muodostuvia hulevesiä. Alueelle suositellaan hulevesien viivytystä, ja mitoitustilavuus on 1 m^3 jokaista vettäläpäisemätöntä 100 m^2 pintaa kohti. Liikenne- ja pysäköintialueilla muodostuvia hulevesiä suodatetaan. Rakentaminen ei muuta tulvareittejä eikä tulvimisalueita. Hulevesitulvan mahdollisuus tulee kuitenkin huomioida rakennusten korkeusaseman suunnittelussa. Lisäksi todetaan, että pohjavedenpinta sijaitsee marraskuussa 2021 noin 0,6...2 m maanpinnan alapuolella, korkeustasolla N2000 +9,44...10,15 m.

Maisemaselvitysten mukaan kaupunginosan maisemaa hallitsee mäntymetsä. Emäpuuntien varrella sekä yksityisen tontin (Kõlitie 2) eteläpuolella on yhtenäinen mäntymetsä. Maisemakuvan kannalta on merkittävää, että yhtenäiset alueet säilyvät, jolloin korttelin maisemakuva säilyy vahvana ja tunnistettavana. Puistomaisella piha-alueella on muutamia yksittäisiä maisemamäntyjä, joiden merkitys on maisemakuvassa olennainen. Muulla lehtipuukasvillisuudella ja lehtikuusilla ei ole alueen kannalta maisemallista merkitystä. Sivakka-yhtymä Oy:n hallinnoiman tontin (Kõlitie 4) maisemakuva on puistomainen. Alueella on istutettuja lehtikuusia, koivuja ja nurmea / niittyä. Tontilla ei ole arvokasta puustoa.



Kuva: Ote maisemaselvityksestä. (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Oulun Pihatyö 12.9.2022)

3.8 Asemakaavan muutosta varten etukäteen saadut kannanotot

Säteilyturvakeskus (STUK) on antanut kaupungin pyynnöstä etukäteen lausunnon asuinrakentamisesta voimajohdon läheisyyteen. Lausunnon (2.12.2022) mukaan voimajohtojen magneettikentän pitkäaikaisvaikutuksiin liittyvän epävarmuuden vuoksi suositellaan uusien 400 kV ja 110 kV voimajohtojen rakentamista siten, että niiden aiheuttama magneettivuon tiheys ei pitkäaikaisesti ylittäisi 0,4 μT voimajohtojen lähellä sijaitsevilla asuinrakennuksissa, jos se järjevin toimenpitein on mahdollista. Suositus ei kuitenkaan koske parveke-, leikki- tai oleskelualueita. Voimajohdon magneettikenttä vaimenee nopeasti johdosta pois päin siirryttäessä. 110 kV voimajohtoissa magneettikenttä laskee 0,4 μT tasolle viimeistään, kun etäisyys voimajohtoon on 40 metriä. Usein 0,4 μT voi alittaa selvästi tätä etäisyyttä lähempänä.

Oulun kaupunki on tiedustellut etukäteen Kõlitien asukkaiden kannanottoja Kõlitien muuttamisesta Kõlikujaksi. Kuulemiskirjeen (10.10.2022) mukaan kadulle on selkeintä antaa uusi nimi, jos kadun varteen rakennetaan uusia asuinrakennuksia. Ilman kadun nimen vaihtamista uudet ja vanhat osoitenumerot voivat aiheuttaa sekaannusta ja vaaratilanteita pelastustoimen kannalta. Tiedusteluun saatiin vastustava kannanotto kahdelta yksityishenkilöltä. Nimistötoimikunta päätti 10.2.2023 § 4, että Kõlikujaa voidaan käyttää Kõlitien kaavamuutoksen nimistössä ja antoi vastauksen saatuun palautteeseen.

3.9 Viitesuunnitelmat

Asunto Oy Oulun Kõlitie 2:n (Pohjola Rakennus Oy Suomi, Uki Arkkitehdit Oy 2023) viitesuunnitelmassa tontti 2 (Kõlitie 2) esitetään jaettavaksi kahdeksi tontiksi. Toiselle muodostuvalle tontille toteutetaan uusi viisikerroksinen asuinkerrostalo, ja toisella tontilla säilyy olemassa oleva kolmikerroksinen asuinkerrostalo. Uudisrakennuksen päädyn ilmettä kevennetään loveuksen avulla, ja rakennuksen länsilaidalla pelastautuminen järjestetään parvekeluukkujen kautta. Tonttien kesken sovitaan yhteisistä järjestelyistä: jätehuollosta, pysäköinnistä, ajoyhteyksistä ja muista kulkureiteistä, lumien varastoinnista sekä leikki- ja oleskelualueesta. Uudisrakennuksen tontille toteutetaan yhteisiä taloustiloja. Yhteinen leikki- ja oleskelupiha sijoitetaan tontin eteläosaan, rakennusten päätyyn. Myös vierasautopaikat ja esteettömät autopaikat ovat yhteisiä. Puurivien avulla jäsennetään pysäköintialuetta, lisätään katutilan viihtyisyyttä sekä rajataan tonttien itäreuna.

Sivakka-yhtymä Oy:n viitesuunnitelmassa (Arkkitehtitoimisto Vauhtiviiva Oy 2023) tonttia 1 (Kõlitie 4) laajennetaan Kõlitien kääntöpaikan lähellä, kun taas voimalinjan alla oleva osa tontista liitetään yleiseen alueeseen. Näin muodostuvan uuden tontin itäosaan esitetään uutta nelikerroksista asuinkerrostaloa. Uudisrakennuksen päädyn ilmettä kevennetään loveuksen avulla. Olemassa oleva kolme- tai nelikerroksinen asuinkerrostalo säilyy. Piha- ja pysäköintijärjestelyt uusitaan. Uudisrakennus sijoitetaan 40 metrin päähän voimajohdon keskilinjasta. Uudisrakennuksen molemmille puolille järjestetään pelastusreitti nostopaikkoineen. Tontille toteutetaan myös taloustiloja.



Kuva: Yhdistelmä hakijoiden viitetsuunnitelmista. (Pohjola Rakennus Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Uki Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Vauhtiiviiva Oy 16.2.2023. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Hakijan esittämä tonttijako. (Pohjola Rakennus Oy, Uki Arkkitehdit Oy 16.2.2023. Ei mittakaavassa.)



Kuva: Havainnekuva yläviistosta koillisesta ja havainnekuva yläviistosta lännestä. Kuvissa on esitetty muun muassa Kõlitie sekä tonttien olemassa olevat ja uudet rakennukset. (Pohjola Rakennus Oy, Sivakka-yhtymä Oy, Uki Arkkitehdit Oy 16.2.2023.)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavakartta määräyksineen

Asemakaavan muutos on valmisteltu hakijoiden hankkimien viitesuunnitelmien ja selvitysten pohjalta. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan kahden uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Muutoksen avulla muodostuvat Koskelan kaupunginosan korttelin 76 tontit 5–7 sekä viereinen katu- ja puistoalue. Korttelialueen laajuus kasvaa noin 316 m². Korttelialueelle esitetään sitova tonttijako.

Kaava-alueen tontit osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja tonteille esitetään erilliset rakennusalat asuinrakennuksia varten. Määritellyt rakennusalat mahdollistavat hissien rakentamisen olemassa oleviin asuinkerrostaloihin. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee rakennusaloilla neljästä viiteen. Olemassa olevien asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku muutetaan neljäksi, vaikka rakennuksiin ei kaavailla muutoksia.

Tonttien asuinrakennusoikeus on yhteensä 8 750 k-m² (kerrosalaneliömetriä). Lisäksi sallitaan autosuojia ja muita taloustoiloja yhteensä 2 050 k-m². Rakennusoikeuden saa ylittää huoneistojen yhteisten sauna- tai oleskelutilojen rakentamiseksi sekä hissien ja porrashuoneiden rakentamiseksi vanhoihin kerrostaloihin. Korttelialueen etelä- ja länsireunoilla säilytetään olemassa olevaa männikköä. Muille reunoille istutetaan puita tai pensaita.

Taulukko: Muodostuvat tontit pinta-aloineen ja rakennusoikeuksineen.

Kortteli ja tontti	Pinta-ala [m ²]	Asuinrakennusoikeus [k-m ²]	Talousrakennusoikeus [k-m ²]
76-5	4 993	2 650	500
76-6	4 786	2 100	500
76-7	7 056	4 000	1 050

Korttelialueen itäosaan osoitetaan johtoalueet 110 kV:n voimajohtoa sekä vesi- ja viemärijohtoja varten. Asuinrakennusten rakennusalat ovat vähintään 40 metrin päässä voimajohdon keskilinjasta. Lämpimät asuintilat sijoitetaan rakennusalalle, mutta parvekkeet sekä leikki- tai oleskelualueet voivat sijoittua rakennusalaan lähemmäksi voimajohtoa.

Kortteli suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, ja asemakaavan toteuttamiseksi voidaan tarvita kiinteistöjen yhteisiä järjestelyjä. Yhteisjärjestelysuunnitelmassa on syytä edellyttää esitettäväksi rakennukset, säilytettävä puusto ja istutettavat alueet, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, ajo- ja huoltoyhteydet, jätehuolto, pelastusreitit ja nostopaikat, autojen ja pyörien pysäköinti, oleskelu- ja leikkialueet, lumen ja hulevesien hallinta, johdot sekä alueen liittyminen ympäristöön. Nostopaikat sijoitetaan aina korttelialueelle. Säilytettävää puustoa ei saa kaataa pelastusjärjestelyjen vuoksi. Tarvittaessa pelastautuminen järjestetään parvekeluukkujen kautta.

Autojen ja pyörien pysäköinnistä määrätään kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen 26.3.2018 mukaisesti. Pyöräpysäköinnin laadusta määrätään yhdyskuntalautakunnan 27.10.2020 päättämän soveltamisohjeen mukaisesti. Korttelialueelle rakennetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 120 asuntokerrosalaneliömetriä kohti tai palveluasuntoja varten 1 autopaikka jokaista 160 asuntokerrosalaneliömetriä kohti, vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliömetriä kohti sekä lisäksi vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Autopaikkoja saa kuitenkin vähentää 20 %, kun rakennetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja. Vierasautopaikat ja

esteettömät autopaikat voivat olla tonttien yhteisiä. Pyöriä varten tulee toteuttaa vähintään 1 pyöräpaikka jokaista 40 asutokerrosalaneliometriä kohti sekä 1 tila erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asutokerrosalaneliometriä kohti. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti.

Tonttialueet muotoillaan siten, etteivät hulevedet aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Tontteille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet puhdistetaan.

Kõlitie nimetään Kõlikujaksi. Nimimuutoksen avulla vältetään vanhojen ja uusien osoitenumeroiden sekoittuminen.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäyttöön

Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydentäminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina muun muassa alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa 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

Kaava mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen olemassa olevaan asuinkortteliin. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus yli kaksinkertaistuu. Uudisrakentamiseen tähtäävä asuinrakennusoikeus (4 850 k-m²) vastaa noin 70...100 uutta asuntoa, joihin muuttaa yli 100 asukasta. Uusi asuntotarjonta voi lisätä alueen kiinnostavuutta ja mahdollistaa mm. ikääntyvän väestön muuton alueen sisällä. Asumisviihtyisyyden varmistamiseksi asuntojen kokojakaumaa voi olla syytä säädellä.

Kaava-alueen olemassa olevien asukkaiden olosuhteet ja lähiympäristön näkymät muuttuvat. Korttelin länsipäässä uusi asuinrakennus sijoittuu lähimmillään vain 8 metrin päähän asunto-osakeyhtiön olemassa olevasta kerrostalosta.

Emäpuuntien nykyinen liikenne aiheuttaa vain vähäistä melua. Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot toteutuvat helposti asuinpihoilla ja parvekkeilla. Ulkovaipan ääneristysvaatimukset toteutuvat helposti tavanomaisilla rakenteilla. Yömelun torjumiseksi läntisimmän asuinrakennuksen länteen päin avautuvat parvekkeet voidaan lasittaa, mutta tästäkään ei ole tarvetta määrätä kaavassa.

Turvaetäisyyksien värähtelylähteisiin arvioidaan olevan riittäviä, jotta liikenne ei aiheuta haitallista tärinää tai runkomelua. Myös Säteilyturvakeskuksen suosituksetäisyys voimajohtoon toteutuu.

4.2.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kortteli tiivistyy ja täydentyy. Uudet rakennukset tulevat olemaan jonkin verran olemassa olevia rakennuksia korkeampia. Olemassa olevat asuinrakennukset säilyvät.

Puustoa säily rakennusten eteläpuolella olevassa rinteessä ja jonkin verran Emäpuuntien varressa. Kõlikujan (ent. Kõlitien) ja rakennusten välissä oleva korttelialue tasoitetaan. Olemassa olevien rakennusten pohjoispuolella oleva puistomainen piha-alue muuttuu suurelta osin pysäköintialueeksi, eikä olemassa olevia pihapuita säilyne. Näkemiä rajataan ja viihtyisyyttä lisätään istutettavien puurivien avulla. Puita istutetaan mm. katuja vasten sekä tonttien väliin.

4.2.4 Vaikutukset liikenteeseen, pysäköintiin ja huoltoon

Kaavamuutoksen mukainen lisärakentaminen ei vaikuta olennaisesti liikenteeseen: tonttikatujen liikenne säily vähäisenä. Liikennejärjestelyt ovat riittävät.

Kaavamuutos noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä 26.3.2018 pysäköintinormeista. Tarvittavat pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille. Tonttien koko rajoittaa toteutuvien pysäköintipaikkojen lukumäärää ja muodostuvaa autoliikennettä.

Tonteille satava lumi hallitaan tonteilla. Viitesuunnitelmissa korttelialueille on esitetty tiiviit lumitilat.

4.2.5 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen aiheuttaa yleensä vähemmän päästöjä kuin uudisalueiden rakentaminen. Lisäksi kaupunkialueen täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia.

Uudisrakennukset eristävät hyvin lämpöä, minkä vuoksi ne kuluttavat lämmitysenergiaa vähemmän kuin vanhat rakennukset. Rakennuskannan kasvu kuitenkin lisää energian kokonaiskulutusta. Lämmityksen merkitys tulee vähentymään kaukolämmöntuotannon muuttuessa lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen vähentää sekin lämmitysenergian kulutuksen merkitystä.

Uudisrakentaminen ja materiaalien valmistus kuluttavat energiaa ja aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Päästövaikutusten diskonttaus nykyhetkeen korostaa merkittävästi uudisrakentamisen kielteisiä vaikutuksia. Päästöjä voidaan jonkin verran vähentää edullisten materiaalivalintojen avulla.

4.2.6 Tekninen huolto ja hulevesien hallinta

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan tavanomaisia kunnallisteknisiä toimenpiteitä. Uusista liittymistä sovitaan erikseen.

Olemassa olevan hulevesiverkoston kapasiteetti on ylitetty. Kaavamuutos ei lisää olennaisesti verkoston kuormitusta nykyisestä, sillä kaavassa annetaan tarpeelliset määräykset hulevesien viivytämiseksi tai imeyttämiseksi.

Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvityksen perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni.

4.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Tontti 2 toteutetaan yksityisenä investointina. Tontin 1 toteuttaa Sivakka-yhtymä Oy. Kaavaluonnoksen jälkeen neuvoteltavassa toteuttamissopimuksessa sovitaan tonttien vuokrauksesta.

5. Asemakaavan toteutus

Kaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Kaavan toteuttamisesta sovitaan kaavaluonnoksen jälkeen neuvoteltavassa toteuttamissopimuksessa. Toteuttaminen käsittää muun muassa alueiden vuokrauksen ja asuintalojen rakentamisen. Sopimuksen avulla voidaan myös esimerkiksi säädellä asuntojen kokojakaumaa sekä varmistaa kaavan mukaisten pyöräpysäköintipaikkojen toteutuminen.

Oulussa 3. päivänä maaliskuuta 2023

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Antti Määttä
kaavoitusarkkitehti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (yhdyskuntalautakunta 12.10.2021 § 554) oli nähtävillä 22.10. – 5.11.2021, jolloin siitä saatiin yksi mielipide.

Yksityishenkilö 5.11.2021

Olen huolissani Koskelan alueen maisema- ja luontoarvojen säilymisestä, jos Kөлitielle rakennetaan kaksi uudisrakennusta. Koskela on vihreä, puistomainen asuinalue, jossa on eri ikäisiä ja mallisia rakennuksia. Tärkeintä olisi, että mahdolliset uudisrakennukset istuvat niin sanotusti ympäristöönsä, eli eivät ole näitä nykyisiä julmettuja kerrostalokolosseja vaan enintään kolmikerroksisia, tyylliltään jo olemassa olevia kerrostaloja muistuttavia taloja.

Lisäksi on otettava huomioon asumisviihtyvyys ja -väljyys. Ennen tontteja ei ympäröity täyteen taloja, vaan tilaa jätettiin myös luonnolle, puille ja viheralueille. Nyt jos Kөлitielle rakennetaan uusia kerrostaloja (ja epäilemättä parkkialueitakin), niin puusto ja viheralueet sekä eläimistö kärsivät. Myös naapuritonttien rajoilta joudutaan varmasti kaatamaan puita ja metsää, jolloin rakentamisen vaikutus ulottuu uudisrakennuksia pitemmälle ja samalla osa alueen luontoarvoista kadotetaan ja biodiversiteetti kärsii.

Uudisrakennusten sijoittelua onkin harkittava tarkasti suhteessa jo tontilla oleviin taloihin ja naapuritaloihin. Ikävää on, jos uudet rakennukset pilaavat maisemat vanhemmista taloista tai alkavat varjostaa ja pimittää niitä. Ei ole myöskään mukavaa katsella omasta ikkunasta suoraan toisten koteihin, joten suunnittelussa pitää huomioida myös jo olemassa oleviin naapuritaloihin kohdistuvat mahdolliset negatiiviset vaikutukset.

On myös mietittävä sitä, kuinka mahdollinen ghettoutuminen estetään, jos ainakin toinen

suunnitelluista uudisrakennuksista on vuokra-asuntokäytössä, tai jos se rakennetaan lähinnä sijoituskäyttöä varten. Nyt on jo nähtävissä, että Kөлitien talot ovat levottomia vuokra-asuntovoittoisuuden takia ja asukkaiden vaihtuvuus on suurta. Huono maine vaikuttaa myös naapuritaloihin ja oman asunnon myynti voi myöhemmin vaikeutua.

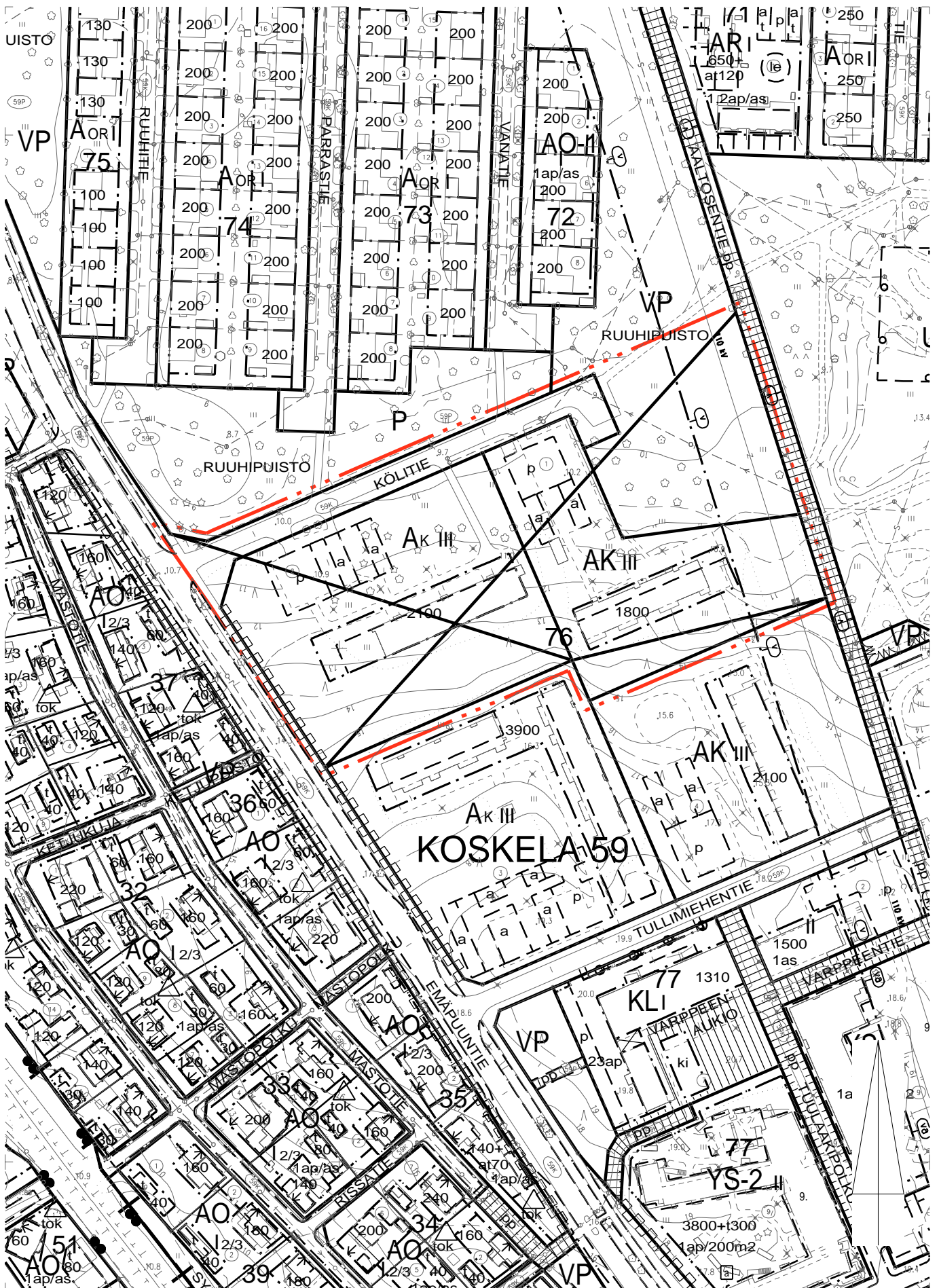
Koskelan alueen puistomaisuutta ja vehreyttä olisi arvostettava, ja niiden soisi säilyvän mahdollisten uudisrakennustenkin myötä. Lisäksi naapuritaloihin kohdistuvat haitat olisi tutkittava tarkkaan ja uudet talot suunniteltava maisemaan ja muuhun rakennuskantaan sopiviksi niin kooltaan kuin tyylliltäänkin. Vuokra-asuntovoittoisuutta olisi myös kaikin tavoin pyrittävä välttämään, sillä se johtaa nopeasti alueen haluttavuuden ja kiinnostavuuden laskuun (kuten esimerkiksi "Rajukylässä" ja "Veri-Toppilassa" on käynyt).

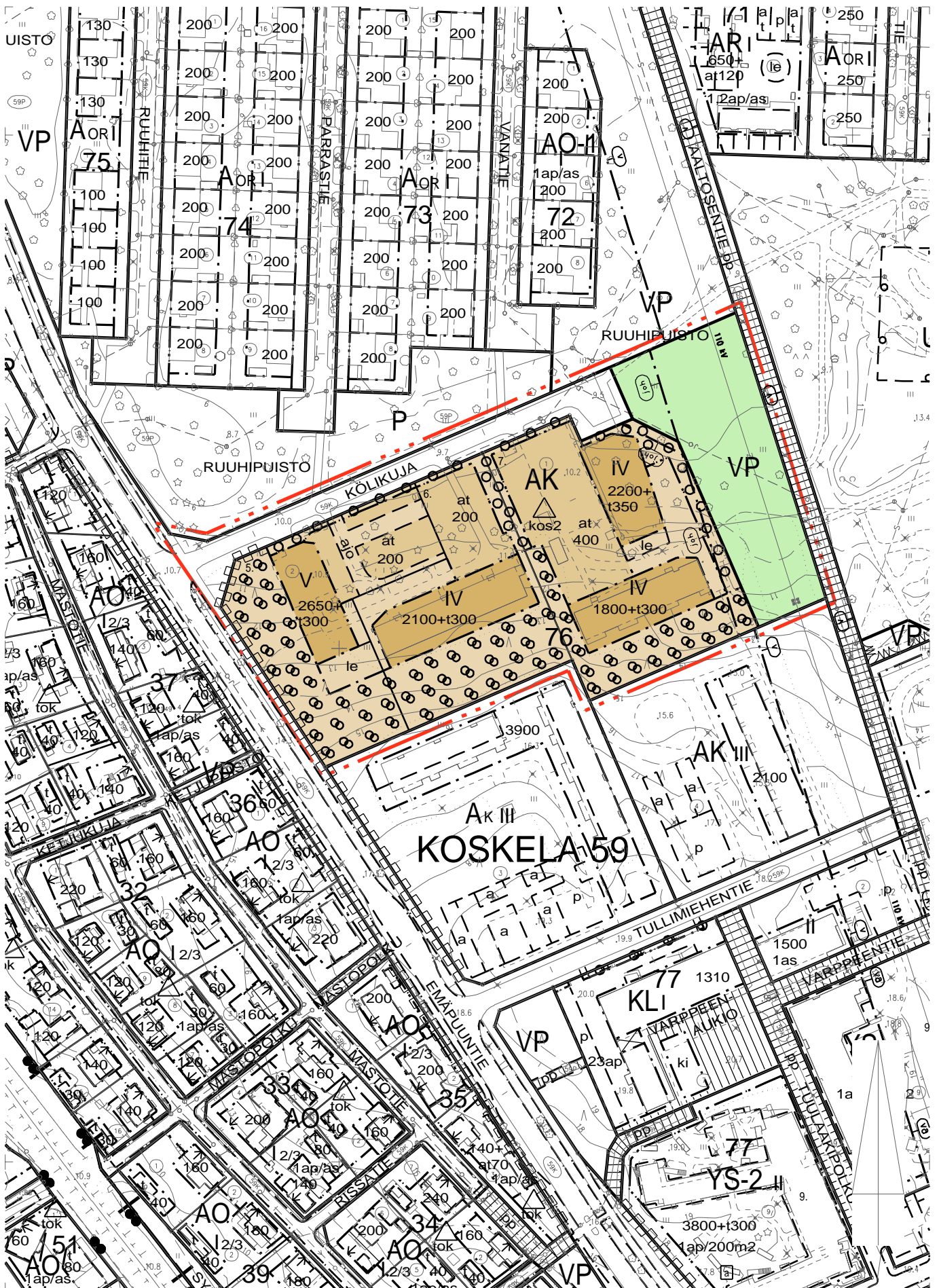
Kaavoituksen vastine










Kaavaluonnoksen mukaan kortteli tiivistyy ja täydentyy. Uudet rakennukset tulevat olemaan jonkin verran olemassa olevia rakennuksia korkeampia. Olemassa olevat asuinrakennukset säilyvät.



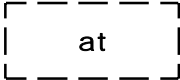
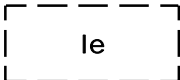
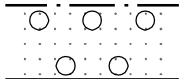
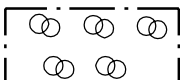

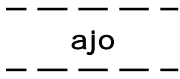

Puustoa säilyy rakennusten eteläpuolella olevassa rinteessä ja jonkin verran Emäpuuntien varressa. Kөлikujan (ent. Kөлitien) ja rakennusten välissä oleva korttelialue tasoitetaan. Olemassa olevien rakennusten pohjoispuolelle muodostetaan entistä enemmän pysäköintialuetta, eikä olemassa olevaa puusto säilyne. Viihtyisyyttä lisätään istutettavien puurivien avulla. Puita istutetaan mm. katua vasten sekä tonttien väliin.

Sivakka-yhtymä Oy:n asunnot (Kөлitie 4) on tarkoitus toteuttaa valtion tukemina vuokra-asuntoina. Kaavaluonnoksen jälkeen neuvoteltavan toteuttamissopimuksen avulla voidaan vähentää pienten asuntojen osuutta ja lisätä perheasuntojen osuutta uudisrakennettavasta asuntokannasta.





2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
33		Puisto.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	59	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KOSK	Kaupunginosan nimi.
93	76	Korttelin numero.
94-1	5	Ohjeellisen tontin numero.
95	KÖLIKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	2450+t350	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.

113-101		Ohjeellinen rakennusala.
119-7		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
119-103		Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-1		Istutettava alueen osa. Oleva puusto säilytetään. Alueella on pidettävä tai kasvatettava näkösuojaa antavaa puustoa tai pensaita.
135-3		Säilytettävää puustoa.
136		Katu.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
154-9		Johtoalue.

200-357



kos2-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KORTTELIN YHTENÄISYYS

Kortteli suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Rakennusten muodot, materiaalit, värit ja aukotukset sovitetaan ympäristöön.

Suunnittelussa huomioidaan korttelin rakennukset, säilytettävä puusto ja istutettavat alueet, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, ajo- ja huoltoyhteydet, jätehuolto, pelastusreitit, autojen ja pyörien pysäköinti, oleskelu- ja leikkialueet, lumen ja hulevesien hallinta, johdot sekä liittyminen ympäristöön.

Asemakaavan toteuttamiseksi voidaan tarvita kiinteistöjen yhteisiä järjestelyjä.

RAKENNUSOIKEUS JA RAKENNUSALA

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden saa ylittää:

- huoneistojen yhteisten sauna- tai oleskelutilojen rakentamiseksi sekä
 - hissien ja porrashuoneiden lisäämiseksi ennen 2000-lukua rakennettuun asuintaloon.
- Sallittu rakennusoikeuden ylitys ei aiheuta autopaikkavelvoitetta. Parvekkeet, katokset ja räystäät saavat ylittää rakennusalan, kun ylittäminen ei vaikeuta naapuritontin rakentamista tai puuston säilyttämistä. Muita rakennusalan ylityksiä ei sallita. Palveluasumista varten tarvitaan yhteisiä tiloja, ja rakennusosalalle saa toteuttaa toiminnan edellyttämiä vähäisiä palvelutiloja. Rakennettavat tilat ja alueet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista.

PYSÄKÖINTINORMIT

Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 120 asuntokerrosalaneliometriä kohti tai palveluasuntoja varten 1 autopaikka jokaista 160 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Lisäksi tulee toteuttaa vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti sekä lisäksi vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Vierasautopaikat ja esteettömät autopaikat voivat olla tonttien yhteisiä. Velvoiteautopaikkoja voidaan vähentää 20 %, kun rakennetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Pyöriä varten tulee toteuttaa vähintään 1 pyöräpaikka jokaista 40 asuntokerrosalaneliometriä kohti sekä 1 tila erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti. Vähintään puolet pyöräpaikoista sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen, lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

PIHAJÄRJESTELYT

Rakennusten sisäänkäynneiltä ja pyöräpysäköintipaikoilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ympäröiville väylille.

Pelastamista varten tarvittavat reitit ja nostopaikat sijoitetaan korttelialueelle. Säilytettävän puuston alueella ei sallita pelastusreittejä tai nostopaikkoja vaan pelastautuminen järjestetään esimerkiksi parvekeluukkujen kautta.

Olemassa olevaa puustoa ja metsänpohjaa säilytetään. Puustoisilla alueilla vältetään maanpinnan muotoilua ja pengertämistä. Katunäkymät ja pysäköintialueet rajataan ja jäsennetään tontille istutettavien puurivien ja pensaiden avulla. Pihojen käytettävyys ja viihtyisyys, kasvillisuuden kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Tontteja ei aidata.

HULEVESIEN HALLINTA

Tasaukset suunnitellaan siten, ettei hulevesien tulviminen tai vesien poisjohtaminen aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Korttelialueelle toteutetaan mahdollisimman laajoja alueita, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi kasvipetteisiä alueita tai vettäläpäiseviä kiveyksiä. Talousrakennuksiin suositellaan viherkattoa.

Viemäriin johdettavia hulevesiä viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä tulee poistaa kiintoaineista esim. biosuodatuksen avulla.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

5.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.