

## 564-2535 (Onkijanpuisto) Asemakaavan selostus

15.4.2024 päivättyyn Oulun kaupungin Pyykösjärven kaupunginosan puisto- ja katualuetta koskevaan luonnosvaiheen asemakaavan muutokseen.

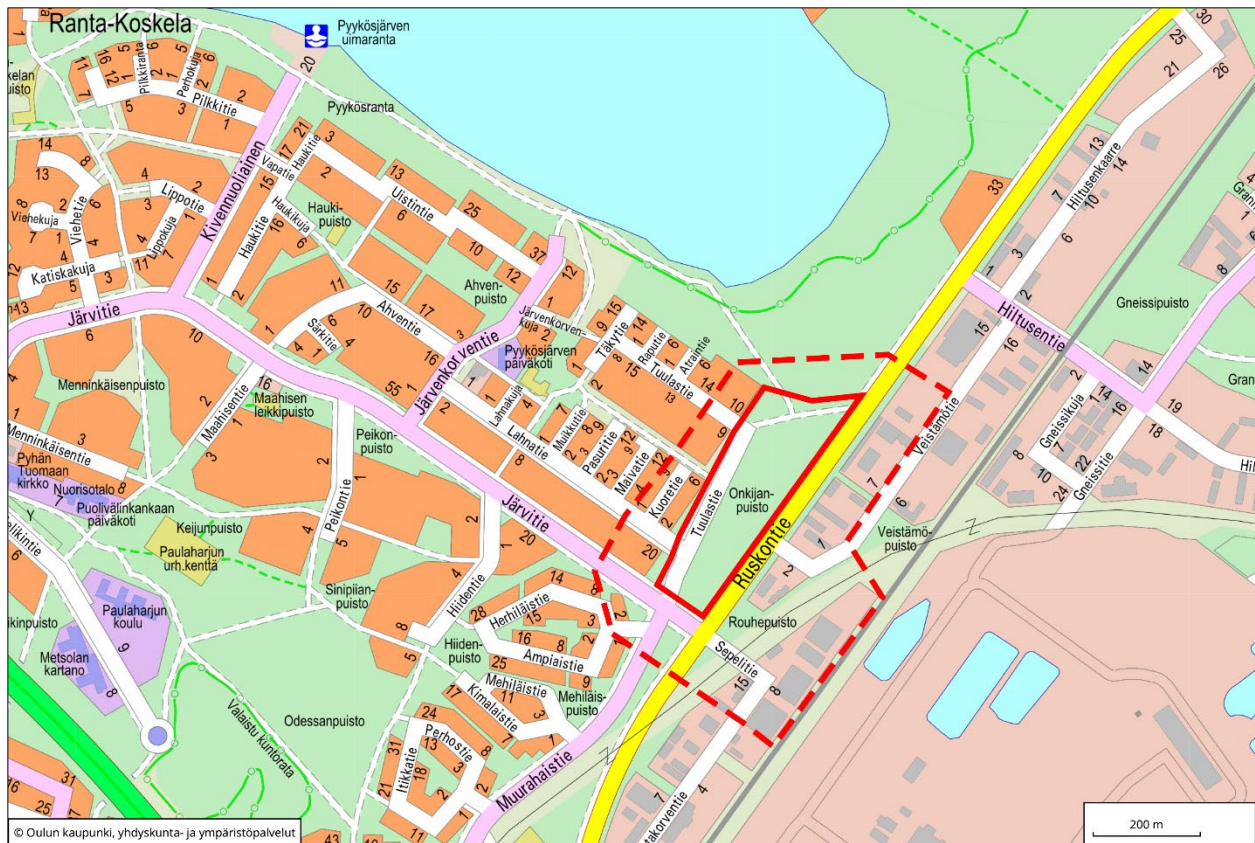
Kaavan osoite Tuulastie ja Järvitie

Työnimi ONKIJANPUISTO

Kaavatunnus 564-2535

Diarinumero OUKA/4288/10.02.03/2022

Selostus päivitetty 15.4.2024



Kuva 1: Asemakaavamutoksen rajaus yhtenäisellä ja hankkeen naapurien rajaus katkoviivalla esitettynä.

## Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3	Asemakaavan toteutus.....	6
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2	Maaperä.....	6
3.1.3	Pinta- ja pohjavedet.....	7
3.1.4	Luonnonympäristö .....	7
3.1.5	Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.6	Liikenne ja melu.....	12
3.1.7	Maanomistus .....	14
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	14
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	14
3.2.2	Maakuntakaavatilanne.....	15
3.2.3	Yleiskaavatilanne .....	15
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava .....	16
3.2.5	Rakennusjärjestys.....	17
3.2.6	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	17
3.2.7	Pohjakartta.....	17
3.2.8	Suojelupäätökset.....	17
3.2.9	Sopimukset.....	17
3.2.10	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla.....	18
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
4.3.1	Osalliset.....	18
4.3.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.3.3	Viranomaisyhteistyö .....	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	21
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet.....	21
4.4.2	Oulun kaupunkistrategian tavoitteet.....	21
4.4.3	Prosessin aikana tavoitteiden tarkentuminen .....	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	21

---

4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	21
4.5.2	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	24
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	24
4.5.4	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	26
4.5.5	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen .....	26
4.5.6	Suunnitelmiin nähtävillöolon jälkeen tehdyt muutokset.....	26
4.5.7	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	26
5.	Asemakaavan kuvaus .....	27
5.1	Kaavan rakenne.....	27
5.1.1	Palvelut.....	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	27
5.3	Aluevaraukset, merkinnät ja määräykset.....	28
5.3.1	Korttelialueet.....	29
5.3.2	Muut alueet.....	30
5.4	Kaavan vaikutukset.....	31
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	31
5.4.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan .....	31
5.4.3	Vaikutukset talouteen.....	31
5.4.4	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	31
5.4.5	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin.....	32
5.4.6	Ilmastovaikutukset.....	32
5.4.7	Liikennevaikutukset.....	33
5.4.8	Vaikutukset vesiin.....	33
5.4.9	Lapsivaikutukset .....	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	33
5.6	Nimistö .....	34
6.	Asemakaavan toteutus .....	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	34

# 1. Perus ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Pyykösjärven kaupunginosan puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Pyykösjärven kaupunginosan korttelit 87–91 sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

---

**Kaavan nimi:** Onkijanpuisto

Kaavatunnus: 564-2535

**Kaavan laatija:** Suvi Jänkälä  
Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus  
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki  
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

### **Kaavan vireilletulosta**

**ilmoitettu:** Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 1.7.2022.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 1.7.2022.

**Hyväksyminen:** Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.2024

Asemakaava on tullut voimaan \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pyykösjärven kaupunginosassa noin 4 km Oulun keskustasta koilliseen Ruskontien, Järvitien ja Tuulastien rajaamalla alueella Pyykösjärven asuinalueen itäreunassa. Suunnittelualue liittyy tiiviisti olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infraan.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy ehdotukseen)

Liite 2. Onkijanpuiston ympäristösuunnitelman alustava luonnos 15.4.2024

Liite 3. Asemakaavaluonnoskartan pienennös, kumoutuva kaava sekä merkinnät ja määräykset 15.4.2024

Erillisliitteet:

Liite 4. Asemakaavaluonnoskartta merkintöjen selityksineen, täysikokoinen, päivätty 15.4.2024

Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys, päivätty 15.4.2024

Liite 6. Onkijanpuiston asemakaavan liikenne- ja meluselvitys 4.2.2024

Liite 7. Onkijanpuiston asemakaavan luontoselvitys ja kevyt maisemaselvitys 18.10.2022

Liite 8. Onkijanpuiston asemakaavan hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, luonnos 21.3.2024

Liite 9. Onkijanpuiston rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys 11.2.2022

## 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

### 1. Meluselvitykset

- Oulun Energia oy, Laanilan yhteistuotantovoimalaitoksen ympäristömeluselvitys (2021), Ramboll
- Melutasomittaukset ja melun arviointi (2024), Akukon

2. Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2022-2026 (2022), Oulun kaupunki.

3. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus VILMO-suunnitelma (2014)

4. Selvitys Taka-Laanilan teollisuusalueen suuronnettomuusriskistä (2018), Gaia

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostuu Pyykösjärven asuinalueita täydentäviä asuinkortteleita, päivittäistavarakaupan tontti sekä puistoaluetta. Ruskontien, Järvitien ja Tuulastien katualueet tarkistetaan vastaamaan liikennejärjestelyjen mahdollisia tulevia kehittämistarpeita.

Kaavalla muodostuvat Pyykösjärven kaupunginosan uudet korttelit 87-91. Kumoutuvan asemakaavan toteuttamatta jäänyt Pyyköskenttä parkkipaikkoinen poistuu ja Onkijanpuiston puistoalue pienenee noin 2,5 ha.

Asemakaava mahdollistaa noin 35 rivitalo-, 18 kytkettyä pientalo- ja 4 omakotitaloasuntoa, joissa yhteensä noin 127 asukasta.

### 2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kaksi lausuntoa eikä yhtään mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin x mielipidettä. (tarkentuu ehdotukseen)

## 2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan Oulun kaupungin maankäytön toteutusohjelman mukaisesti asemakaavan saatua lainvoiman. Kaupan rakentamisesta sovitaan erillisellä toteutus sopimuksella.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajautuu Ruskontien, Tuulastien ja Järvitien väliin. Pohjoisessa alue rajautuu Pyykösjärveä kiertävään Pyykösrannan puistoalueeseen. Alue on nykyisellään rakentumaton metsäinen alue, jonka pohjoisosan läpi kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Ruskontieltä Tuulastielle. Lännessä Onkijanpuiston lähiympäristössä on rivitalo- ja pientalovaltaista asumista. Ruskontien itäpuolella on Taka-Laanilan teollisuusalue. Kaupan palvelut, päiväkoti ja joukkoliikenteen pysäkki sijaitsevat n. 500 m säteellä.

#### 3.1.2 Maaperä

Maaperätiedot: Rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys Onkijanpuisto (2022), Geobotnia.

Alueen maanpinnan taso tällä hetkellä vaihtelee tasolla +17,08...+21,47. Alue soveltuu rakentamiseen hyvin. Pohjaolosuhteet ovat tasalaatuiset, eikä tehtyjen tutkimusten perusteella havaittu alueella toisistaan poikkeavia alueita.

Maaperäolosuhteitaan alue on varsin homogeeninen koostuen pintaosan löyhästä tai keskitiivistä hienorakeisesta hiekasta, jonka alla on keskitiivistä ja tiivistä hiekkaa. Ylimpänä kerroksena alueen nykyisestä maanpinnan tasosta tarkasteltuna on löyhää ja keskitiivistä hiekkaa.

Pohjamaa on kauttaaltaan routivaa.

### **Sulfaattimaat, radon ja pilaantuneisuus**

Alueella tehtyjen tutkimusten perusteella radonpitoisuus alittaa enimmäisarvon säännönmukaisesti. Siten rakenteiden suunnittelussa ei ole tarpeen huomioida radonin esiintymistä.

Maaperätutkimuksen yhteydessä ei havaittu merkkejä pilaantuneisuudesta. Mikäli maarakentamisen yhteydessä havaitaan esimerkiksi poikkeavaa hajua, tulee pilaantuneisuus selvittää.

Aggressiivisuusanalyysien tulosten perusteella tutkitulla alueella voi esiintyä happamia sulfaattimaita, mutta laboratoriotulosten perusteella happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja raja-arvon ylittävien pitoisuuksien mukaan niiden happamoitumispotentialiaali on korkeintaan kohtalainen.

Koska happamat sulfaattimaat esiintyvät usein paikallisina patjoina tai linsseinä maaperässä ja koska puolen kilometrin säteellä esiintymistodennäköisyys on ollut GTK:n aineiston mittausten perusteella suuri, tulee happamien sulfaattimaiden mahdollisuuteen kiinnittää toteutus suunnittelussa huomiota.

### 3.1.3 Pinta- ja pohjavedet

Pohjavesipinnan taso oli kairareikästä arvioituna tasolla +15.78...+17.01 (4.1.2021). Lisäksi aikaisemmissa pohjatutkimuksissa on lähialueella pohjavedenpinnan taso ollut välillä +14.66...+17.97 (0,8...1,7 metrin syvyydessä maanpinnasta) aikavälillä 20.7.2015-17.8.2021. (Geobotnia 2022)

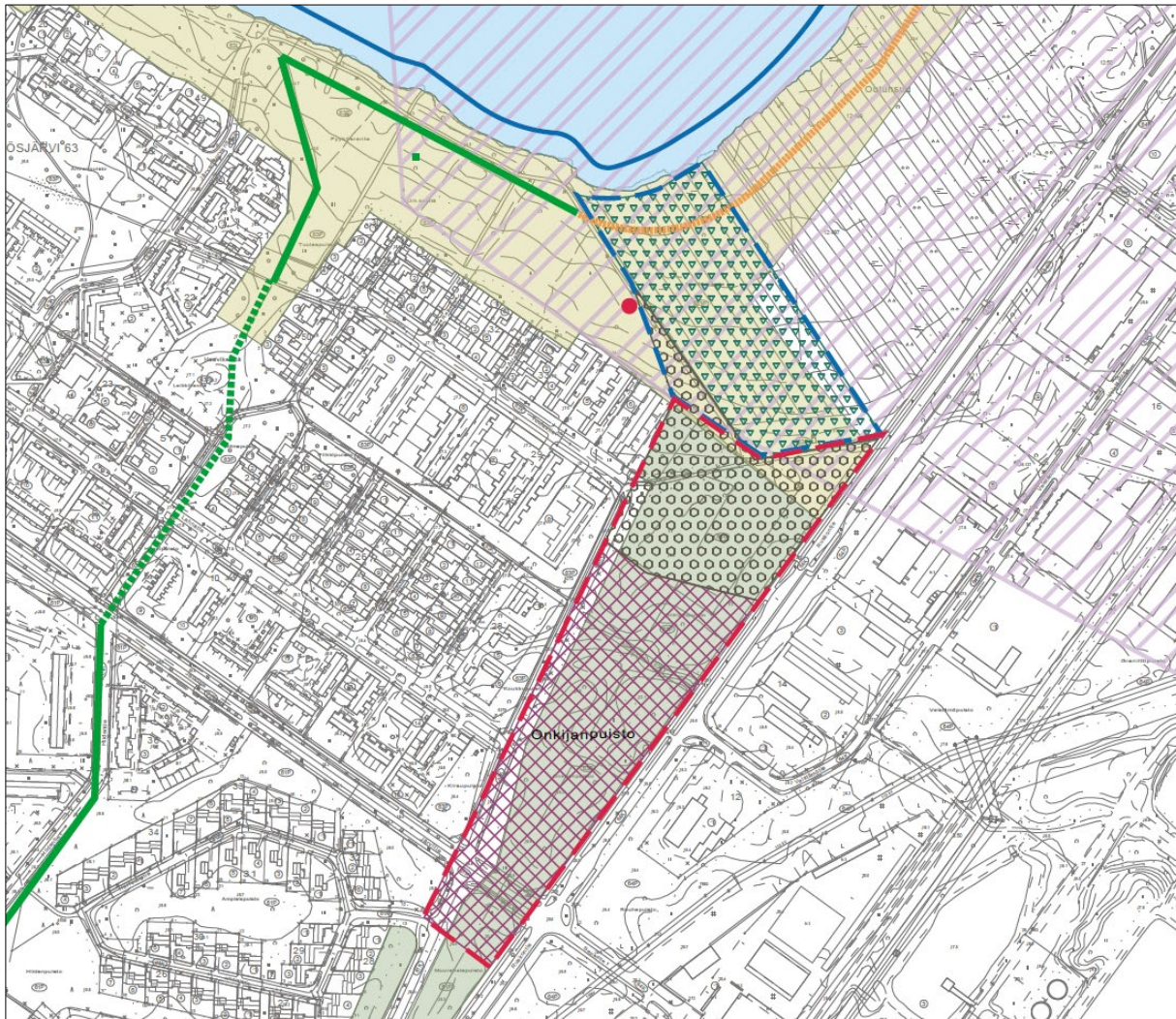
Alue ei kuulu luokiteltuun pohjavesialueeseen.

Alueella ei ole hulevesiviemärointiä. Lähin rakennettu hulevesiviemärointi sijaitsee Tuulastien itäpuolella olevalla asuinalueella. Hulevedet imeytyvät maaperään tai voimakkaimmat virtaamat johtuvat jalankulun ja pyöräilyn reitin yli kohti Pyykösjärveen johtavia oja. Suunnittelualan pohjoispuolella on useita oja, jotka laskevat Pyykösjärveen.

Pyykösjärven ja Kuivasjärven vesien vaihtuvuutta on pyritty lisäämään johtamalla niihin Oulujoen vettä. Vettä siirretään johdolla, joka kulkee suunnittelualan länsipuolella Ruskontien varressa. (WSP 2023)

### 3.1.4 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön kuvaus ja arvot Onkijanpuiston luontoselvitys (2023), Plaana, Aallokas, Nantans. Maiseman kuvaus ja arvot Onkijanpuiston kevyt maisemaselvitys (2022), Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut.



Kuva 2: Ote luontoselvityksen kartasta. Selvitysalue punainen rajaus, viitasammakkojen selvitysalue sininen rajaus.

### **Kasvillisuus**

Alueella ei ole luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia luontotyypejä.

Puistoalue jakaantuu kahteen kasvillisuudeltaan erilaiseen osaan. Eteläosaa hallitsevat komeat siperianlehtikuuset, joita on alueella muutamia kymmeniä. Pääkeskittymä on pienellä kukkulalla ja ne ovat alkaneet levitä alueella. Lehtikuusten lisäksi alueella on mäntyjä, haapoja, tuomia, kuusia ja pohjanpunaherukkaa ja vadelmaa. Metsän pohjaa peittävät puna-ailakit ja ketunleipä.

Puistoalueen pohjoisosa on pääasiassa koivikkoa, jonka alla on pihlajatiheikkö. Pihlajien alla on runsaasti metsälvejuurta. Kasvilajistoa voi pitää lehdon ja lehtomaisen kankaan tyyppisenä lajistona.

### **Eläimet**

Selvitysalueen linnusto on runsas ja lajisto lehtimetsille tyyppistä. Silmälläpidettäviä tai uhanalaisia lajeja alueella ei havaittu. Suurin osa selvitysalueella pesivistä lintulajeista vaatii



pesimäympäristökseen jonkin verran metsää, varsinkin sirittäjälle on oltava melko tiheää lehtipuustoa. Alueen ympäristö on todennäköisesti liian aukea lepakoille. Selvityksessä ei havaittu merkkejä viitasammakoista, vaikka ympäristö onkin niille sopiva.

Alueella ei lintujen lisäksi havaittu muita selkärankaisia.

Direktiivilajit: Alue ei puulajistoltaan tai kooltaan ole aivan riittävä liito-oravalle. Lepakot saattavat käyttää aluetta, mutta siellä ei kuitenkaan ole niille levähdys ja lisääntymispaikoiksi sopivia rakennuksia.

### **Luonnonympäristön arvot**

Alueella ei ole suojeltavia tai uhanalaisia luontotyyppisiä eikä uhanalaisia kasvilajeja. Alue on kulttuurivaikutteista ja puistomaista.

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus VILMO-suunnitelmassa selvitysalue on osa viherverkostoa, Pyykösjärven ranta-alue on virkistysaluetta ja muu selvitysalue maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Vilmo-suunnitelmassa viitasammakoiden selvitysalue on merkitty uhanalaisten lajien keskittymäksi (Pyykösjärven ranta-alue). Alueen läpi ei ole VILMO:ssa osoitettu viher yhteyksiä, mutta alue toimii nykyisellään kuitenkin ekologisena käytävänä Oulujoen ja Pyykösjärven välillä.

### **Maisemarakenne**

Suunnittelualue on kokonaan puuston peittämää, rakentamatonta puistoaluetta lukuun ottamatta pohjoisosan pyörätieyhteyttä. Pohjoisosa on pääasiassa lehtipuuvältaista sekapuustoa ja eteläosa havupuuvältaista sekapuustoa. Maisemassa erottuu alueen keskivaiheilla sijaitseva kumpare, jonka päällä on suuria lehtikuusia. Muita maisemallisesti merkittäviä puita ovat katujen varsien koivurivit sekä pohjoisen pyörätien reunoilla kaksi kuusiryhmää.

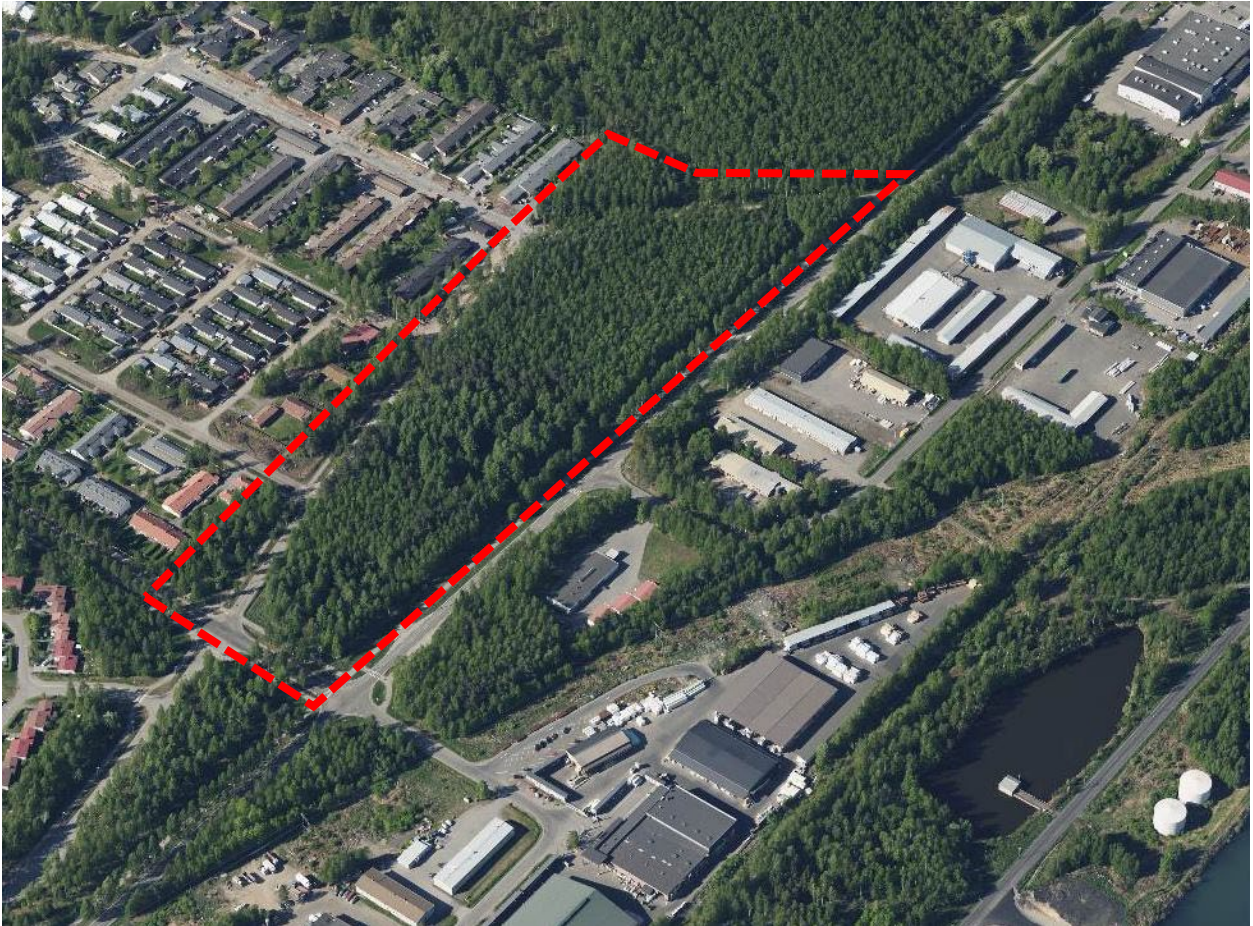
Puustoinen puistoalue erottaa asuinalueen ja Ruskontien sekä teollisuusalueen toisistaan toimien puskurivyöhykkeenä.



Kuva 3. Maisemaselvityksen yhteenvetokuva.

### 3.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakentumaton lukuun ottamatta reunustavia katuja, pyörätiehyteyttä ja telemastoa. Suunnittelualue täydentää yhdyskuntarakennetta. Onkijanpuisto liittyy kiinteästi Pyykösjärven asuinalueeseen sekä kaupunkirakenteen että infran ja palveluverkon osalta.



Kuva 4. Suunnittelualue ilmakuvassa (Blom 2018).

### **Arkeologia ja kulttuuriympäristö**

Alueella ei sijaitse rakennettua kulttuuriympäristöä; alue on rakentamaton. Alueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse arvotettuja kulttuuriympäristökohteita (kartta.museoverkko.fi 28.11.2023).

Alueella ei ole havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai mahdollisia kiinteitä muinaisjäännöksiä (kyppi.fi 24.11.2023).

### **Asuminen**

Suunnittelualueella ei ole asumista. Alueen länsi- ja eteläpuolella on pientalovoittoista asutusta. Alue on yleiskaavassa osoitettu asuinalueeksi.

### **Palvelut**

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Pyykösjärven asuinalueen keskellä n. 500 metrin päässä sijaitsevat päiväkoti ja pieni päivittäistavarakauppa. Päivittäistavarakaupan siirtymistä suunnittelualueelle tutkitaan. Päiväkoti korvataan tulevaisuudessa Paulaharjun koulun yhteyteen rakennettaviin uusiin tiloihin. Paulaharjun koulu sijaitsee n. 1 km päässä suunnittelualueesta. Koulun ympärillä on liikuntapaikkoja.

Alueen ympäristössä on runsaat viher- ja virkistyspalvelut. Pyykösjärven asuinalueen keskellä 500 m päässä suunnittelualueelta on Haavikentän liikuntapaikka ja leikkipuisto. Pyykösrannan puisto rantareitteineen sijaitsee suunnittelualueen yhteydessä ja Pyykösjärven uimaranta noin 1 km päässä.

### 3.1.6 Liikenne ja melu

#### **Liikenne**

Alueen itäpuolella kulkee Ruskontie. Ajoneuvoliikenne alueelle syötetään Järvitieltä Tuulastien kautta ja jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kulkevat Tuulastien länsipuolta, Ruskontien itäpuolta sekä suunnittelualueen pohjoisosassa nämä yhdistävää pyörätietä.

Ruskontien ja Järvitien risteysalue on koettu tukkoiseksi ja tunnistettu mahdollisesti tulevaisuudessa kehitettäväksi.

#### **Melu**

Onkijanpuiston asemakaavan melumittauksen ja arvioinnin (Akukon 2024) johtopäätöksenä todetaan: "Mittausten perusteella teollisuusalueen toiminnan aiheuttama melu ei edellytä toimenpiteitä. Asemakaava-alueella liikennemelu on määräävää ja sitä vastaan asetettavat vaatimukset tulevat riittämään myös mahdollisen teollisuusmelun torjunnassa.

Asemakaavassa ehdotetun mukainen rakentaminen ei johda muutokseen Takalaanilan teollisuusalueen toiminnassa melun osalta, sillä toiminnan melurajojen täyttymisen kannalta määräävät kohteet eivät tule sijaitsemaan asemakaavoitettavalla alueella."

Alueeseen kohdistuu siis mitoittavana meluna Ruskontien liikennemelu.

Meluselvityksen perusteella liikennemäärien kasvaessa 2040 ennusteen mukaan asumisen tonteilla saavutetaan asumiseen käytetyille alueille annetut melutaso-ohjeet. Suojaamalla pihalueet rakennusmassoin päästään uuden asuinalueen ohjeisiin. Rakennuksissa riittää 30 dB:n ääneneristävyys, jolloin lisävaatimusta ei tarvitse julkisivuille asettaa. Suunnittelussa sovelletaan vanhojen asuinalueiden melun ohjeita, koska kyseessä on olevaan infraan tukeutuva yhdyskuntarakenteen sisään sijoittuva, yleiskaavan mukaan nykyiseen asuinalueeseen kuuluva täydennysrakentaminen.



Kuva 5: Ote asemakaavan meluselvityksestä: päiväajan keskiäänitaso asuinkortteleissa 2040 liikenne-ennusteen mukaan.



Kuva 6: Ote asemakaavan meluselvityksestä: yöajan keskiäänitaso asuinkortteleissa 2040 liikenne-ennusteen mukaan.

### 3.1.7 Maanomistus

Alue kokonaan Oulun kaupungin omistamaa. Alueen pohjoisosan viheralueesta on kaksi pientä määräalaa vuokrattu: rivitaloyhtiön pysäköintiin ja telemastolle.

## 3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Hankkeen kannalta relevantit valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö: Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

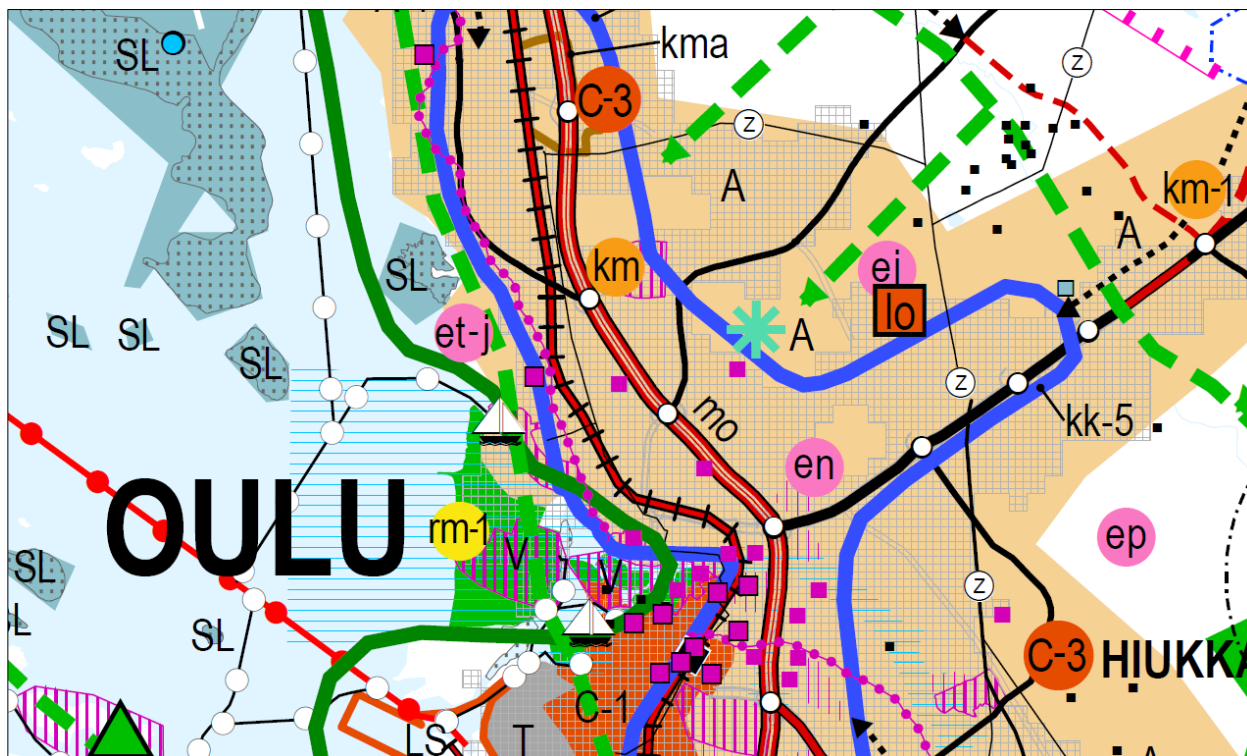
Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 3.2.2 Maakuntakaavatilanne

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, jonka 3. vaihe sai lainvoiman tammikuussa 2022.

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Pyykösjärvi ja sen ranta suunnittelualan naapurissa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Lähimmät merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön aluekohteet ovat maakunnallisesti arvokkaat Uistintien 1970-luvun pien- ja rivitalot sekä Puolivälinkankaan 1960-luvun asuntosolut ja yksittäisistä rakennuksista Paulaharjun koulu, Puolivälinkankaan vesitorni sekä Pyhän Tuomaan kirkko.



Kuva 7. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Pyykösjärvi osoitettu kaavassa vaaleansinisellä tähdellä, joka merkitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta.

### 3.2.3 Yleiskaavatilanne

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnitteluala on osoitettu merkinnällä AP, joka on varattu asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja

pienkerrostaloille. AP-alueelle saa yleiskaavan mukaan lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



Kuva 8: Ote Uuden Oulun yleiskaavakartasta 2, suunnittelualue rajattuna.

### 3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava 564-492, joka on hyväksytty 1.4.1969. Onkijanpuisto on asemakaavassa merkitty puistoalueeksi (P) ja pohjoisosassa "Pyyköskenttä" urheilutoimintojen alueeksi (U). Pyyköskentän yhteyteen on osoitettu pysäköintialue (p). Onkijanpuston läpi on esitetty kulkeväksi jalankululle ja pyöräilylle osoitettu yhteys "Siimapolku" Tuulastieltä Ruskontielle. Alueen pohjoisosaan on esitetty ohjeellisia polkuyhteyksiä. Pyyköskenttä ja Siimapolun osuus ovat voimassa olevasta asemakaavasta poiketen jääneet toteutumatta Onkijanpuiston alueella.





Kuva 9: Ote nykyisestä asemakaavasta 564-492

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

### 3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueille laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

### 3.2.7 Pohjakartta

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

### 3.2.8 Suojelupäätökset

Aluetta koskevia suojelupäätöksiä ei ole tehty.

### 3.2.9 Sopimukset

Suunnittelualueen eteläosaan on tehty suunnitteluvaraus päivittäistavarakaupalle.

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

Oulun Energia kehittää toimintaansa Taka-Laanilan teollisuusalueella. Myös Ruskontien vastapuolella on asemakaava vireillä. Nämä suunnitelmat eivät kuitenkaan saa laajentaa onnettomuusriskialueita tai aiheuttaa olemassa oleville asutukselle ja yrityksille haittaa.

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Oulun kaupungin aloitteesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 14.6.2022 § 386.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Caruna Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry

- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys (Kuivasjärven Seutu)
- Nuorisovaltuusto ONE

#### 4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 1.7.–31.8.2022. OAS:sta aikana saapui kaksi lausuntoa. Nähtävilläolon jälkeen on lisäksi saatu kaksi asemakaavaa koskevaa yhteydenottoa.

#### **Yhteenvedo palautteista:**

- Lausunto Elisa Oyj: on alueella verkostoa, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa.
- Lausunto Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia: - - alueen arkeologisen tiedon tilanne on ajan tasalla. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittää sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin viitaten.
- Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö: ei lausuttavaa.
- TUKES: ei lausuttavaa.
- Myöhempi yhteydenotto Oulun Energia: Laanilan biovoimalaitoksen, ekovoimalaitoksen ja lämpökeskuksen melu tulee ottaa huomioon suunnittelussa.
- Myöhempi yhteydenotto Kesko Oyj: Suunnitteluvaraushakemus päivittäistavarakaupalle.

### **1. yleisötilaisuus**

OAS:n nähtävilläolon jälkeen pidettiin 26.9.2023 asukastilaisuus, jossa kerättiin alueen välittömän läheisyyden asukkailta ajatuksia ja lähtötietoja suunnittelun pohjaksi. Kutsut jaettiin asukkaiden postilaatikoihin sekä kaupan ja päiväkodin seinälle. Tietoa kerättiin karttatyöpajatyöskentelyn keinoin. Kooste tilaisuudesta:

- 41 osallistujaa
- Asukkaiden mukaan huomioon otettavaa: Kirsupuisto säilytettävä, kevyenliikenteenväylä Tuulastien pohjoisesta kulmasta Ruskontielle säilytettävä. Vanhaa, isoa puustoa alueella säilytettävä. Ulkoilupolku kulkee koko alueen läpi. Puurivi Tuulastien varressa säilytettävä. Järvitien ja Ruskontien risteyksen liikennejärjestelyt turvallisemmaksi ja sujuvammaksi. Järvitien liikenteen lisääntyminen, siitä äänivaikutus. Ruskontien 50 km/h -rajoitus ei toimi. Ruskontien varteen jätetään metsää melusuojaksi ja hiukkasesteeksi.
- Asukkaiden ehdotuksia: Tieyhteys suoraan Ruskontieltä. Nykyisten tielinjojen (Tuulastie, Lahnatie) jatkaminen alueelle. Ruskontien varteen meluste. Luonnonmukainen

melusuoja mieluummin kuin seinä/valli. Alueen jaottelu viheralueilla. Metsän säilyttäminen leikkipaikaksi lapsille. Ulkokuntoilupuisto. Luonnontilaista viheraluetta. Siimapolun jatkaminen Ruskontielle.

- Asukkaat toivovat alueen suunnitelmaan: Kauppa ja muita palveluja Järvitien ja Ruskontien risteykseen. Kaupan pohjoispuolelle luhtitaloja/päiväkoti. Rivitaloja, paritaloja ja omakotitaloja vuorotellen alueelle huomioiden yhteisöllisyys ja eri-ikäiset. Ei kerrostaloja, ei korkeaa rakentamista. Vanhuksille rivitalo, sairaanhoitajan vastaanottotilat, palveluasumista esim. alueen pohjoispäätyyn tai keskelle. Täydennysrakentaminen mukailisi nykyistä rakentamista sijoittumiseltaan ja tyyliältään, nykyisen monistaminen. Kirsupuistoon ja Järvitien varteen omakotitaloja (suunnittelualueen ulkopuolella).
- Muita keskusteluja ja toiveita: Mitä tapahtuu Oulujoen ja Pyykösjärven väliselle vesiputkelle? Bussireitti lähelle, esimerkiksi Ruskontielle citybussina. Kuntoreitti/hiihtolatu järven rannassa erittäin tykätty. Järvi paremmin näkyviin, maisemointia. Yhteisöllisyys, avoimuus, mahdollisuus kulkea alueella. Maasto laskee Pyykösjärvelle. Kaukolämpö. Väestönsuojat.

### **Valmisteluvaihe**

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

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin \_\_.\_\_.20\_\_. (täydentyy ehdotusvaiheeseen)

### **Ehdotusvaihe**

Asemakaavaehdotus on ollut \_\_ julkisesti nähtävillä \_\_.-\_\_.20\_\_ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin \_\_ kpl. (täydentyy hyväksyntävaiheeseen)

### **Työn ohjaus**

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on edustettuna asemakaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun ympäristötoimi, Oulun Energia ja Oulun Vesi.

#### **4.3.3 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Pyykösjärven alueelle on tarkoitus osoittaa yleiskaavan mukaista pientalovalloista täydennysrakentamista, joka tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

### 4.4.2 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Kaupunkistrategiassa ja maankäytön toteutusohjelmassa uuden asuinrakentamisen painopiste on siirtynyt täydennysrakentamiseen uusien asuinalueiden sijasta. Onkijanpuiston asemakaavamuutos vastaa tähän kestäväan kaupunkirakenteen tavoitteeseen.

### 4.4.3 Prosessin aikana tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavahankkeen käynnistyttyä on Kesko Oyj esittänyt toiveen kaupan paikan osoittamisesta alueelle. Toimija on hakenut suunnitteluvarauksia paikalliselle päivittäistavarakaupalle ja se on myönnetty. Asemakaavassa tutkitaan päivittäistavarakaupan sijoittamista Ruskontie-Järvitie-Tuulastie-kulmaukseen.

OAS:n nähtävilläolon jälkeen on järjestetty asukastilaisuus, jossa koottiin asukkaiden ajatuksia ja alueen arvoja suunnittelussa huomioon otettavaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 15.4.2024 ja asetettu tavoitteiden kehittymisen johdosta uudelleen nähtäville valmisteluaineiston nähtävilläolon yhteydessä.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan käynnistysvaiheessa ei asetettu alueelle tehokkuustavoitetta. Suunnittelun aikana tutkittiin alueelle soveltuvaa rakentamisen määrää.

Tehokkain maankäytön ratkaisu olisi noin sadan asunnon korttelirakenne, joka peittäisi Tuulastien ja Ruskontien välisen alueen lähes kauttaaltaan ja jossa rakennusten, pääasiassa rivi- ja luhitalojen, massoitteleva Ruskontien varteen toimisi melu- ja näkösuojana sekä uudelle että vanhalle rakenteelle. Tämä olisi kuitenkin poikennut voimakkaasti alueen luonteesta ja johtanut viheralueen puuston menettämiseen kauttaaltaan. Maisema- ja hulevesiselvitysten sekä asukastilaisuuden työpajan perusteella tämäntyyppinen maankäytön ratkaisu voisi olla vaikutuksiltaan kohtuuton. Tehokkainta vaihtoehtoa ei tutkittu pidemmälle.

Alueelle tutkittiin kolmea kytkettyihin pientaloihin ja rivitaloihin perustuvaa asuinkortteliratkaisua, joissa viheraluetta säilyisi.

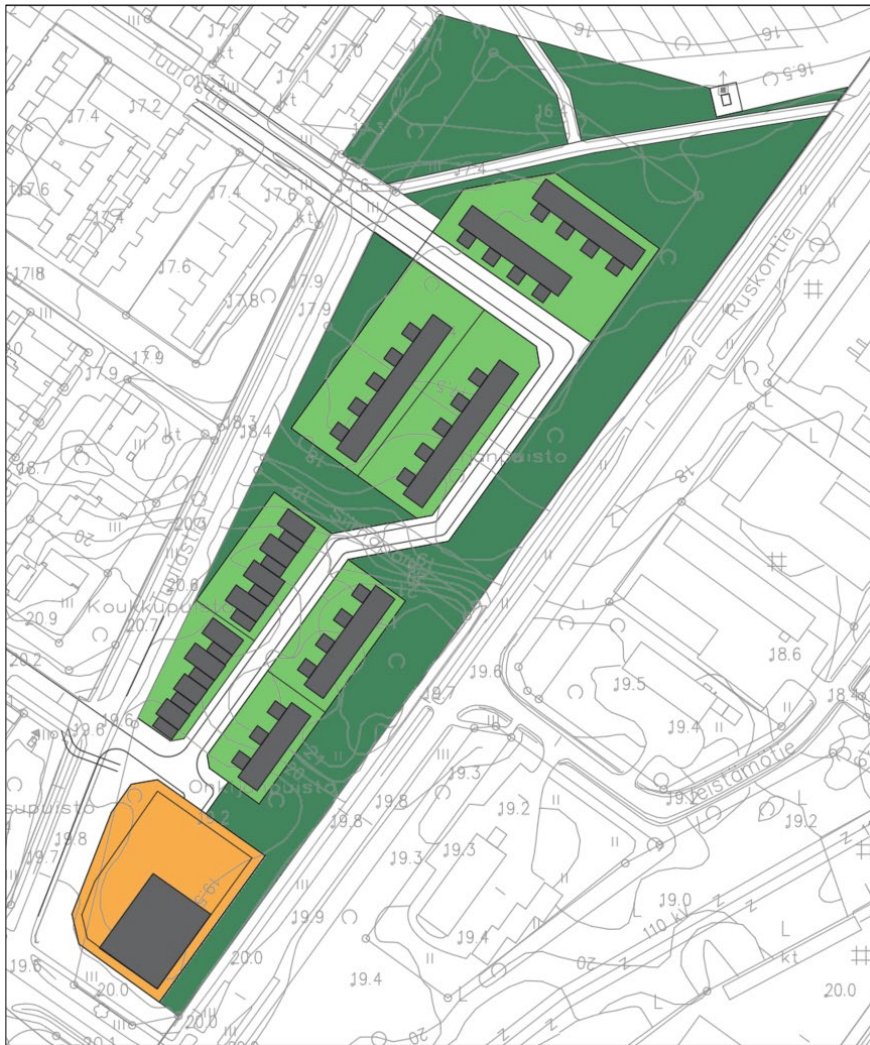
1. tehokkaasti rakennetut puiston ympäröivät kaupunkitalokorttelit, jotka muodostavat erillisen kokonaisuuden. Asuntomäärältään tehokas ratkaisu, n. 62 asuntoa, mutta

tontinkäytöltään ahtaan oloinen, eikä liity Pyykösjärven olevaan rakenteeseen luontevasti. Liikennealueet hyvin tiiviit, talvikunnossapidon ja hulevesien mahdolliset haasteet. Viheralueiden mitat eivät mahdollista puuston säilyttämistä kuin alueen keskellä. Maaston jyrkät muodot aiheuttavat paljon leikkausta ja täyttöä. Kaupan sijoitus suunnitelmaan vähentäisi noin 10 asuntoa.



Kuva 10. Ote maankäytön rungosta, jossa alue suunniteltu erillisenä tehokkaana kokonaisuutena, jossa jää viheryhteydet, mutta viheralueen luonne muuttuu voimakkaasti, kun Ruskontien varressa ei säily puustoa.

2. läpiajettava lenkki, jonka varrella erillis- ja kytkettyjä pientaloja sekä kaksikerroksisia rivijä luhtitaloja sovitettuna vanhan Pyykösjärven miljööseen. Kunnossapidon ja jakeluliikenteen kannalta paras vaihtoehto. Asuntomäärältään tehokas ratkaisu, n. 60 asuntoa. Läpiajon ja pyörätien luiskaukset edellyttävät merkittävää puuston poistoa, puustoa säilyy lähinnä Ruskontien varressa. Ruskontien varren viheryhteys yhtenäinen, johtoalueita ei tonteilla. Kaupan tonttia ja katualueita muotoiltu eniten. Maaston jyrkät muodot aiheuttavat tässä vaihtoehdossa paljon maamassojen leikkausta ja täyttöä.



Kuva 11. Ote maankäytön rungosta, jossa läpiajettava tonttikatulenkki ja mukana kauppa.

3. päättyvät tonttikadut, joiden varressa erillis- ja kytkettyjä pientaloja sekä rivitaloja sovitettuna vanhan Pyykösjärven rakenteeseen. Asuntomäärältään melko tehokas ratkaisu, n. 58 asuntoa. Kaupan tontti näkyvästi eteläkärjessä, Ruskontiehen rajautuen. Puustoa säilyy asuinkortteleiden kohdalla sekä keskellä aluetta. Maaston jyrkät muodot aiheuttavat jonkin verran maamassojen leikkausta ja täyttöä.



Kuva 12. Ote maankäytön rungosta, jossa päätyvät tonttikadut, mukana kauppa ja mahdollisimman koskematon viherkaistale alueen halki.

#### 4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehto 1. suljettiin pois ympäristöön sopimattomuuden ja metsikön maisema-, luonto- ja virkistysarvojen menetyksen vuoksi.

Vaihtoehtoista 2. ja 3. tunnistettiin puutteita ja valittiin piirteitä jatkosuunnitteluun, ja työstettiin hybridisuunnitelmaa edelleen syksyn 2023 ja kevään 2024 aikana yleisötilaisuuden palautteen sekä edistyvien selvitysten perusteella.

#### 4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Hybridisuunnitelmassa täydennysrakentaminen sijoittuu kahden päätyvän kadun ympärille. Pysytään säilyttämään yhtenäinen viherkaista Ruskontien varressa siten, että asuinkortteleiden kohdalla metsä säilytetään. Keskialueen jyrkälle, puustoiselle maastonmuodolle on varattu lisätilaa



metsän säilyttämiseksi ja leikkausten ja täyttöjen vähentämiseksi asuinrakennetta väljentämällä. Puuston säilyttämisellä hillitään luonto- ja maisemavaikutuksia sekä Ruskontien katupölyn kantautumista asuinkortteleihin. Ruskontien ja Järvitien katualueen laajentaminen mahdollistaa riisteyjärjestelyjen kehittämisen.

Kaupan lisäksi suunnitelma mahdollistaisi noin 50 asuntoa. Asuinalueen täydentämisen rakenne ja rakennustyytit on sovitettu Pyykösjärven vanhaan rakenteeseen.



Kuva 13. Ote ympäristösuunnitelman luonnoksesta.

### **Asukastilaisuudessa koottujen näkemysten huomioon ottaminen suunnitelmassa**

Yleisötilaisuuden palaute käytiin lävitse ja arvioitiin esitettyjen kehittämissideoiden ja toivomusten huomioon ottamisen mahdollisuus.

Palautteen mukaisena tai sitä mukailleen esitetty suunnitelmaan:

- Ruskontien varren ja alueen keskiosan puuston ja viheryhteyden säilyttäminen mahdollisimman luonnontilaisena
- suuria lehtikuusia sekä havupuustoa säilytetään
- kaupan sijoitus eteläkärkeen
- rakenteen suunnittelu vanhaa aluetta mukailien
- Tuulastien katuympäristön säilyttäminen puuriveineen
- maaston vähäinen muotoilu ja siten puiden säilyttäminen
- monipuolinen asuntokanta: omakotitalot, paritalot/kytketyt talot, rivitalot, mutta ei kerrostaloja
- Ruskontie-Järvitie-liikennejärjestelyille tilavaraus, joka mahdollistaa risteysalueen kehittämisen

Palautteen johdosta tutkittu, muttei voida esittää suunnitelmaan:

- Siimapolun jatkaminen johtaisi maaston voimakkaaseen muotoiluun ja puuston poistumiseen
- Ruskontieltä suoran ajoyhteyden osoittaminen haittaisi liikaa Ruskontien liikennettä
- Ulkoliikuntapuiston paikkaa täytyisi tutkia tilanpuutteen ja toisaalta melun huomioon ottamisen vuoksi kaavarajauksen ulkopuolelle
- Huomiota herättävän suuri raitapuu tarkistettiin ja se on jo valitettavasti huonokuntoinen, luontaisen elinkaarensa ehtopuolella, eikä siksi voida osoittaa kaavassa säilyväksi.

#### 4.5.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteet referoidaan tai liitetään kokonaisina. (täydentyy ehdotusvaiheeseen)

#### 4.5.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä tähän (muistutukset ja vastineet selostuksen lisälehdiksi) (täydentyy hyväksymisvaiheeseen)

#### 4.5.6 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen... (täydentyy ehdotusvaiheeseen)

#### 4.5.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 14.6.2022 § 386.

Yhdyskuntalautakunta päätti 23.4.2024 asettaa valmisteluaineiston nähtäville mielipiteiden esittämistä varten MRL 62 § ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. (täydentyy ehdotusvaiheeseen)

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan rakenne täydentää Pyykösjärven asuinalueita siten, että uudisrakentaminen ulotetaan Tuulastien itäpuolelle kahden uuden päätyvän tonttikadun varteen. Uusi rakentaminen jatkaa samoja linjoja alueen vanhan rakenteen kanssa.

Lähempänä Järvitietä sijaitsee uusi Tuulastiehen liittyvä Ongenkoukku-katu, jonka alkupäässä on kaupan tontti. Ongenkoukun varteen sijoittuu neljä erillispientalotonttia ja asuinpientalotontti. Pohjoisempana mutkan kohdalla Tuulastiestä erkanee uusi Tuulaskuja, jonka varteen rakentuu kaksi rivitalo- ja kaksi asuinpientalotonttia. Ongenkoukun ja Tuulaskujan korttelien välille jää puustoinen viheralue. Säilyvä vihervyöhyke erottaa myös uuden asuinrakentamisen Ruskontiestä.

#### **Kerrosalat, laajuustiedot**

Asemakaavassa osoitetaan yhteensä 6560 kerrosneliometriä asuntojen ja 1330 k-m<sup>2</sup> näiden autosuoja- ja talousrakennusten rakentamiseen. Lisäksi osoitetaan 1200 k-m<sup>2</sup> kaupan rakentamiseen. Taulukossa on esitetty laskennalliset arviot alueen asuntojakaumasta ja asukasmäärästä mitoitusperusteineen.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	pääkäytön k-m <sup>2</sup> /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AR	35	90	1,9	66	2
AP	18	150	2,5	45	3
AO	4	150	4	16	4
yhteensä	51			127	9

#### 5.1.1 Palvelut

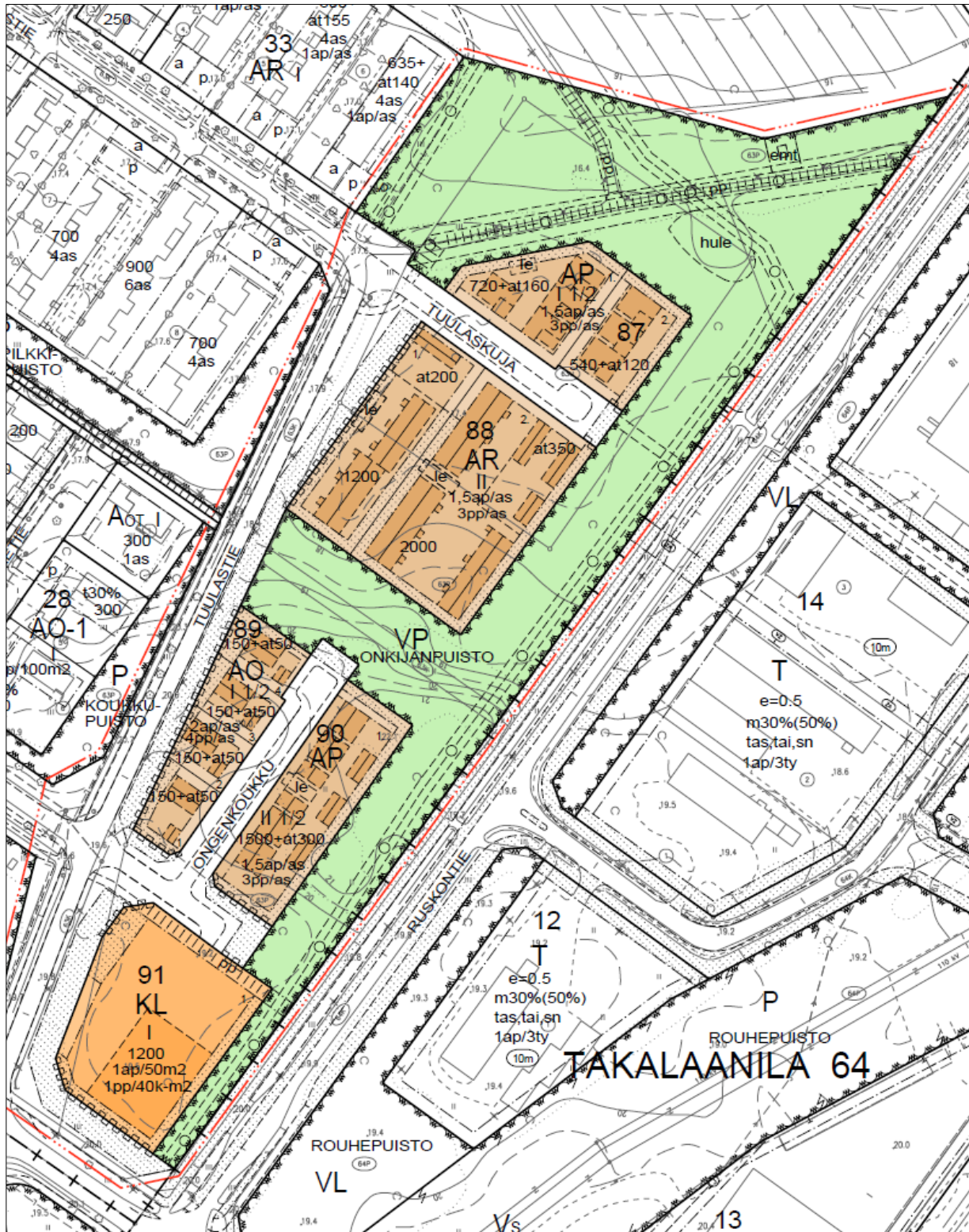
Alueelle osoitetaan kaupan tontti KL, jolle saadaan rakentaa enintään 1200 k-m<sup>2</sup> suuruinen päivittäistavarakauppa.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavatyön aikana laadittava ympäristön yleissuunnitelma määrittelee yleisten alueiden laatutavoitteita. Rakennusjärjestys sekä kaavamääräykset ohjaavat kortteleiden rakentamista. Kaava-alueelle ei laadita erillistä rakentamistapaohjetta.

### 5.3 Aluevaraukset, merkinnät ja määräykset

Suunnittelualueen laajuus on noin 6 ha jakaantuen tässä kuvatulla tavalla.



Kuva 14. Ote kaavaluonnoskartasta 15.4.2024.

### 5.3.1 Korttelialueet

Uusiksi asuinkortteleiksi (3 kpl AP-, 2 kpl AR- ja 4 kpl AO-tontteja) on osoitettu 1,6 ha. Uudeksi kaupan korttelialueeksi (yksi tontti) on osoitettu 0,4 ha. Tonteille on osoitettu istutettavat alueosat sekä määrääviä ja ohjeellisia rakennusaloja.

AO Erillispientalojen korttelialue, kortteli 89: Tonteilla rakennetaan yksiasuntoisia omakotitaloja, joiden kerrosluku on enintään I ½, ja niiden talousrakennuksia. Harjansuunnat on määrätty kaavassa ja ohjeellisia rakennusaloja täytyy mukailla yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi. Tulee toteuttaa 2 autopaikkaa ja 4 pyöräpaikkaa asuntoa kohti. Rakennusoikeutta on kullakin neljästä tontista pääkäyttötarkoitukseen 150 ja talousrakennukselle 50 kerrosneliometriä.

AP Asuinpientalojen korttelialue, korttelit 87 ja 90: Tonteille on tarkoitus rakentaa kytkettyjä tai toistensa lähelle tulevia erillispientaloja, pääasiassa perheasunnoiksi. Korttelissa 87 korkein sallittu kerrosluku on I ½ ja rakennusoikeutta asuinrakennuksille 1260 ja talousrakennuksille 280 kerrosneliometriä. Korttelissa 90 kattojen harjansuunta on määrätty ja asuinrakennusten korkein sallittu kerrosluku on II ½, joka mahdollistaa täyskorkean parven kahden asuinkerroksen päälle. Rakennusoikeutta on asuinrakennuksille 1500 ja talousrakennuksille 300 kerrosneliometriä. AP-kortteleissa tulee toteuttaa 1,5 autopaikkaa ja 3 pyöräpaikkaa asuntoa kohti.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, kortteli 88: Kaksikerroksiset rivitalot Ruskontien varressa tekevät ryhdikkään yleisilmeen ja antavat tehokkaasti näkö- ja melusuoja Ruskontietä vasten. Rivitalotonttien tontinkäyttö mukailee vanhaa aluetta ja paikoitus toteutetaan keskitetysti tontin sisäänajon läheisyyteen. Rivitaloasunnoissa voi olla vaihtelua koon ja kohderyhmän suhteen. Rakennusoikeutta on asuinrakennuksille 3200 ja talousrakennuksille 550 kerrosneliometriä. Tulee toteuttaa 1,5 autopaikkaa ja 3 pyöräpaikkaa asuntoa kohti.

KL Liikerakennusten korttelialue, kortteli 91: Rakennusoikeutta on osoitettu 1200 kerrosneliometriä enintään kahteen kerrokseen. Tontille on tarkoitus rakentaa lähialueita palveleva n. 1000 kerrosneliömetrin päivittäistavarakauppa, jonka yhteydessä voi olla muuta asuinalueelle sopivaa liiketoimintaa kuten esimerkiksi kahvila- tai kampaamopalveluita. Tulee toteuttaa 1 autopaikka 50 kerrosneliometriä kohti ja 1 pyöräpaikka 40 kerrosneliometriä kohti.

ONK-kolmiomääräys:

Pysäköinti- ja huoltojärjestelyt:

AR- ja AP-kortteleissa vähintään 50% autopaikoista tulee olla katettuja, ja pyöräpaikkojen tulee olla katettuja ja runkolukittavia.

Korttelissa 91 piha-alue tulee jäsenellä istutuksin ja erilaisilla pinnoitemateriaaleilla siten, että jalankulkualueet, pysäköinti ja huolto erottuvat toisistaan. Vähintään 30 % pyöräpaikoista on toteutettava katettuina. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja

mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevat telineet on oltava runkolukittavia.

Kortteliin 91 saa järjestää erillisen huoltoliittymän. Tuulastien ajoliittymästä ei saa järjestää asiakasliikennettä. Liikerakennuksen huolto- ja lastausalueet tulee erottaa toiminnallisesti, visuaalisesti ja rakenteellisesti asiakasliikenteen alueista. Lastaus- ja huoltoalue integroidaan osaksi rakennusta tai suojataan näkösuoja-aidalla tai -muurilla.

Kortteliin 91 osoitettu pyörätie toteutetaan yhtenäisenä liittyen molemmista suunnista pyörätieverkkoon. Jalankulun ja pyöräilyn erillisen liittymän saa osoittaa myös Järvitien suuntaan. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien tulee olla tontilla turvalliset ja jatkuvat.

Kaupunkikuva:

AR- ja AP-kortteleissa rakennusten väriytyksen tulee olla kortteleittain yhtenäinen. Kortteleissa 88 ja 90 Ruskontietä lähimpänä olevien asuinrakennusten tulee olla hahmoltaan kaksikerroksisia.

Hulevedet ja lumitila:

Tontilla syntyviä hulevesiä tulee viivyttää ja/tai imeyttää alueella siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla kortteleissa 87 - 90 vähintään 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden sekä kortteleissa 91 vähintään 1,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytyksyrakenteiden tulee tyhjäntyä 2 - 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tonteille tulee osoittaa riittävät lumitilat.

Pihat:

Kortteleissa 87, 88, 90 ja 91 tonttien vihertehokkuusluvun tulee täyttää Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimien vaatimukset.

Kortteleiden 87, 88 ja 90 ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa pois päin Ruskontien melualueesta ja suojata rakennusmassojen avulla ja Ruskontien suuntaan avautuvat terassit ja parvekkeet tulee suojata melulta lasituksin.

Asuintontit tulee rajata selkeästi aidalla tai istutuksin. Puistoaluetta vasten suositaan pensasaitaa tai aidan yhteydessä pensas- tai puurivejä tai -ryhmiä.

### 5.3.2 Muut alueet

Puistoksi (VP) on osoitettu 2,4 ha aiemman n. 5,1 ha:n sijaan. Katualueeksi on osoitettu 1,6 ha, josta uutta katualueutta noin 0,7 ha.

Puistoalueesta mahdollisimman suuri osa säilytetään puustoisena viheralueena nykytilanteen mukaan. Siltä osin kuin olevaa puustoa ei merkittävästi säilyisi, täydennetään viherympäristöä istutetulla kasvillisuudella.

Katualueisiin sisältyy tavanomaista laajemmat istutettavat alueenosat, jotka ovat olennainen osa kaava-alueen viherympäristöä sekä vesien ja lumien käsittelyä.

Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.

Nykyisen telemaston kohdalle on osoitettu kaavassa telemaston paikka.

Tuulastien pohjoispuolen reunimmaisen taloyhtiön käyttöön vuokratulle ja toteutetulle määräalalle osoitetaan pysäköinnin salliva merkintä.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole rakennettua ympäristöä. Alueen rakentaminen vaikuttaa Tuulastietä lähinnä olevien asuinkortteleiden ympäristöön visuaalisesti.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Puustoa poistuu kortteli- ja liikennealueiden alta n. 2,5 ha alalta painottuen lehtipuuvoittoiseen sekapuustoon. Viheryhteys Pyykösjärven ja Puolivälinkankaan välillä säilyy nykyistä kapeampana Ruskontien varressa. Vaikutuksia ei kohdistu suojeltuihin tai uhanalaisiin luontotyypeihin tai lajeihin.

Uudisrakentamisen osoittaminen yhdyskuntarakennetta täydentävästi vähentää tarvetta ottaa rakentamiseen yhdyskuntarakenteen ulkopuolisia laajoja yhtenäisiä luonnonalueita.

Hankkeella on paikallisia maisemavaikutuksia metsäalueen pienentyessä ja muuttuessa osittain rakennetuksi ympäristöksi. Maisemavaikutuksia hillitään säilyttämällä pohjoisosan merkittävät kuusiryhmät ja säilyttämällä yhtenäistä metsikköä alueen keskellä sekä Ruskontien reunassa.

### 5.4.3 Vaikutukset talouteen

Alueen toteuttaminen edellyttää vähäisesti uutta katurakentamista, n. 230 m, sekä vähäisesti muita kunnallistekniikan investointeja. Uudet tontit tuovat kaupungille myynti- tai vuokratuottoja sekä kunnallis- ja yhteisöverotuloja. Uudisrakentamisen osoittaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen on kokonaistaloudellisesti hyvin tehokasta.

### 5.4.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asuinrakentamisen osoittaminen hyvien viher-, virkistys- ja liikuntapalvelujen lähelle edistää säännöllistä vapaa-ajan liikkumista. Lähikaupan osoittaminen alueelle ylläpitää ja parantaa Pyykösjärven asuinalueen jalan ja pyörällä saavutettavia päivittäistavarakaupan palveluita. Rakentaminen liittyy luontevasti pyöräilyverkkoon ja täydentää jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä Pyykösjärven asuinalueelta Ruskontien varren pyörätielle.

#### 5.4.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Uuden rakentamisen osoittaminen vanhan asuinalueen yhteyteen monipuolistaa alueen rakennuskantaa ja ehkäisee eriytymiskehitystä. Asuinrakentaminen tuo lisää palvelujen käyttäjiä Puolivälinkankaan suuralueelle ja edistää näin paikallisten palvelujen säilymistä.

#### 5.4.6 Ilmastovaikutukset

Kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia on tutkittu KILVA-työkalun avulla sekä alueesta on tehty hiilijalanjätkilaskelma beta-testausvaiheessa olevan AVA-hiililaskentatyökalun avulla.

#### **KILVAan pohjautuva arvio suunnitelman ilmastovaikutuksista:**

Myönteiset:

- Suunnitelma eheyttää yhdyskuntarakennetta, ja liikenneyhteydet on ratkaistu tehokkaasti olevaan tukeutuen ja kestäviä kulkumuotoja suosien.
- Monipuoliset palvelut sekä laajan viheryhteydet ovat kävellen saavutettavissa. Kaavan perusratkaisu on valittu siten, että maarakentamisen leikkaukset ja täytöt ovat mahdollisimman vähäiset.
- Ruskontien varren puustoinen viheralue toimii ekologisena yhteytenä Pyykösrannasta Rouhepuistoon, Sepelimityllynpuistoon sekä Muurahaispuistoon.
- Samalla viherkaista toimii melun ja pölyn suojavyöhykkeenä Ruskontien ja asuinkorttelien välissä.
- Alueella on varauduttu kaukolämpöön.
- Hulevesisuunnitelmassa ja lumitilojen mitoituksessa on varauduttu sään ääri-ilmiöiden yleistymiseen sekä sade- ja lumimäärien kasvuun. Tonteille on osoitettu viivytysvelvoite ja yleisille alueille osoitettu viivytysaltaan paikka. Katualueilla on runsaasti viherpintaa ja korttelialueilla viherkerroin.

Kielteiset tai kehitettävät:

- Uusiutuvan energian tuotannon potentiaalia ei ole kartoitettu. Kyseessä on pieni asumiinseen painottuva alue. Tonttikohtaiset ratkaisut ovat mahdollisia toteuttajasta riippuen.
- Maalämpöpiirille ei ole riittävästi tilaa kortteleissa, eikä niitä voi metsän säilyttämisen vuoksi sijoittaa yleisille alueille.
- Rakennusmateriaaleille ei ole annettu määräyksiä tai rajoituksia kaavassa.
- Viherpinta vähenee, koska täydennysrakentamisen alue sijoittuu puistoon. Tätä hillitään korttelien viherkertoimilla.

#### **AVA-hiililaskurin tulokset:**

Hiililaskurin tulosten mukaan 50 vuoden elinkaarelle lasketut hiilipäästöt olisivat 12 309 hiilidioksidiekvivalenttitonnia, josta 50% aiheutuu rakennusten rakentamisesta ja korjaamisesta



elinkaaren aikana. Toiseksi merkittävin hiilipäästöjen aiheuttaja on energian kulutus, 19%. Tästä voidaan päätellä, että tällä pääasiassa olevaan infraan tukeutuvalla alueella ympäristövaikutusten hillinnän keinoja voidaan hakea toteutus- ja käyttöaikana erityisesti rakennusten ekologisista ratkaisuista ja päästöttömästä energiasta. Laskuri ei ota huomioon viherkertoimen käyttöä, millä saadaan hillittyä tonttien hiilinettoa.

#### 5.4.7 Liikennevaikutukset

Liikennevaikutusten arvioimiseksi on tehty toimivuustarkastelut nykyliikenteen sekä toteutuneen maankäytön tilanteen 2040 ennusteen mukaisessa tilanteessa. Onkijanpuiston alueen kuormitus liikenneverkolle on vähäistä. Liikenneverkon palvelutaso on A, erittäin hyvä, vaikka hetkittäistä jonoutumista tunnistettiin. Jonot purkautuivat tarkastelun perusteella nopeasti.

#### 5.4.8 Vaikutukset vesiin

Alue on nykyisellään metsikköä ja maankäytön myötä alueella muodostuvien hulevesien määrä kasvaa selkeästi nykytilasta. Tonteilta ja katualueilta sallitaan poistuvan nykytilaa vastaava virtaama ja siitä ylimenevä osuus täytyy viivyttaa tonteilla. Tonteilla muodostuvia hulevesien määrää voidaan vähentää suosimalla muuttuvan maankäytön alueilla vettä läpäiseviä materiaaleja. Asemakaava-alueen pohjoispuolen pintavalunta- ja tulvareitiksi rakennetaan oja, joka purkaa viivytys-/laskeutusaltaan kautta Pyykösjärveen. Eteläisen puolen pintavalunta- ja tulvareitit pysyvät ennallaan. (Onkijanpuiston hulevesiselvitys ja -suunnitelma, WSP 2024).

Alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonvesistöihin tai pohjavesivarantoon.

#### 5.4.9 Lapsivaikutukset

Asemakaavalla tunnistetaan olevan vaikutuksia lapsiperheisiin. Vaikutukset ovat vähäisiä, joten lapsivaikutukset arvioidaan suppealla menettelyllä. Alueelle tulee uusia lapsiperheiden suosimia erillispientaloja sekä kytkettyjä pientaloja.

Puistoalueiden pienet metsät ovat suosittuja leikkipaikkoja. Onkijanpuiston metsikkö pienenee, mutta Pyykösjärven alueella säilyy runsaasti lasten leikkeihin ja ulkoiluun soveltuvaa puistoaluetta sekä leikkipaikka.

Asumisen osoittaminen vanhoille asuinalueille tuo alueille lisää lapsia, mikä hidastaa vanhoilla alueilla tunnistettua lapsikatoa ja lapsiperheiden palvelujen poistumista.

Kaavalla ei ole tunnistettu vaikutuksia erityisen haavoittuvassa asemassa oleviin lapsiin.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle osoitettu toiminta ei aiheuta merkittävää ympäristöhäiriötä. Metsäisen vyöhykkeen kapeneminen voi lisätä Ruskontiestä koettua häiriötä. Vaikutusta hillitään määräämällä

rakennusten sijoittumista uusissa kortteleissa siten, että ne suojaavat myös vanhaa asuinalueita häiriöltä.

Kauppan huollon ja logistiikan häiriötä vähennetään johtamalla huoltoliikenne tontille mahdollisimman pian alueelle saapumisesta ja edellyttämällä tontilla toiminnon integroimista tai muuta näkösuojaa.

## 5.6 Nimistö

Nimistötoimikunta on päättänyt kaava-alueelle esitettävien katujen nimistä kokouksessaan 20.10.2023 (§ 19). Uusien tonttikatujen nimiksi on asemakaavassa esitetty Ongenkoukku ja Tuulaskuja. Puistoalueen nimenä säilyy Onkijanpuisto.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan kaavatyön yhteydessä ympäristön yleissuunnitelma. Kaava-aineiston liitteenä on ympäristön yleissuunnitelman luonnos.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan maankäytön toteutusohjelman mukaisesti. Kauppa rakennetaan toteuttamissopimuksen mukaan.

Oulussa \_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 20\_\_

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Suvi Jänkälä

kaavoitusarkkitehti



**YHDYSKUNTA- JA  
YMPÄRISTÖPALVELUT**

---

# ONKIJANPUISTO

YMPÄRISTÖSUUNNITELMA, LUONNOS  
HAVAINNEKUVA

## YLEISET MERKINNÄT

[---] SUUNNITTELUALUE

[ ] TONTTI

## RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

[ ] UUDET RAKENNUKSET

[ ] AUTOPAIKAT

## VIHERALUEET

[ ] SÄILYTETTÄVÄ METSÄINEN VIHERALUE

[ ] SÄILYTETTÄVÄ LEHTIPUURIVI

[ ] SÄILYTETTÄVÄ HAVUPUURYHMÄ

[ ] ISTUTETTAVA PUU

[ ] ISTUTETTAVA PENSASRYHMÄ

[ ] NIITTY

[ ] NURMI / NIITTY

[ ] YKSITYINEN ASUNTOPIHA

[W] VESIALUE

[ ] AVOUOMA

[ ] TULVAREITTI

[le] LEIKKIPAikka

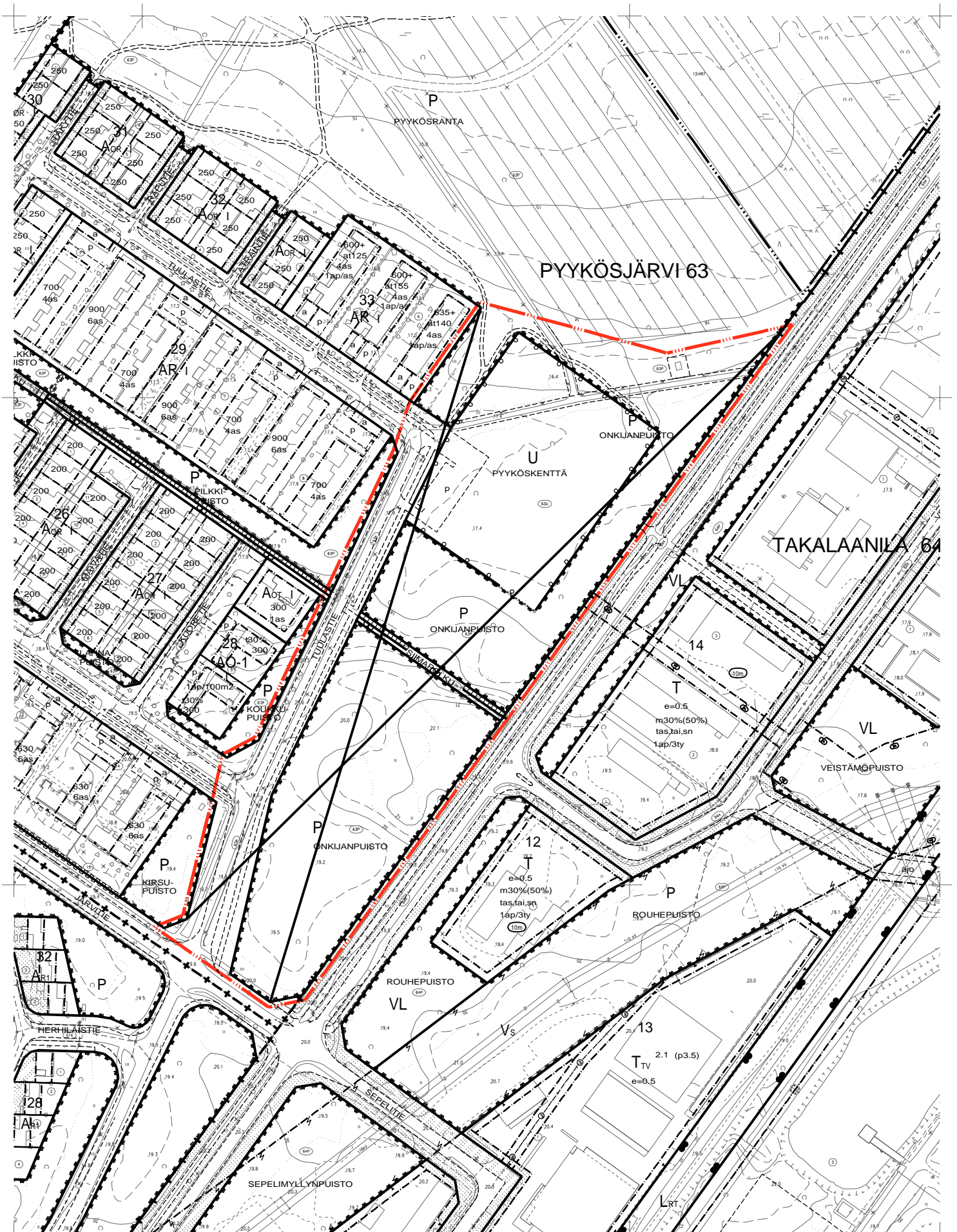
[ ] LÄPÄISEMÄTÖN PINNOITE (ESIM. ASFALTTI)

[ ] OSITTAIN LÄPÄISEVÄ PINNOITE (ESIM. NURMIKIVI)



564-2535

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:3000, 15.4.2024
















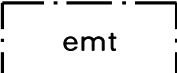
564-2535

Ote asemakaavasta ja tonttijaosta 1:3000, 15.4.2024




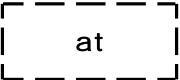

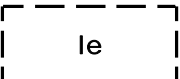
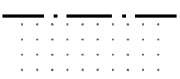
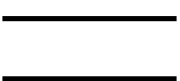
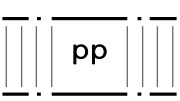
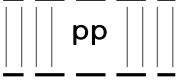
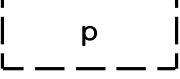
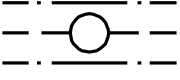
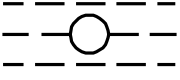
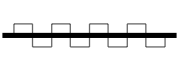
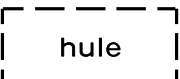

564-2535

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 15.4.2024

3		Asuinpienalojen korttelialue.
4		Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
5		Erillispientalojen korttelialue.
23		Liikerakennusten 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.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	63	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	PYYK	Kaupunginosan nimi.
95	TUULASKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-3	540+at120	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	II 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
113-7		Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.

564-2535

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 15.4.2024

113-101		Ohjeellinen rakennusala.
119-103		Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
136		Katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
154-103		Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163	<b>1ap/50m<sup>2</sup></b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	<b>1pp/40m<sup>2</sup></b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
164	<b>2ap/as</b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
164-20	<b>3 pp/as</b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
200-379		onk-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Pysäköinti- ja huoltojärjestelyt: AR- ja AP-kortteleissa vähintään 50% autopaikoista tulee olla katettuja, ja pyöräpaikkojen tulee olla katettuja ja runkolukittavia. Korttelissa 91 piha-alue tulee jäsenöidä istutuksin ja erilaisilla pinnoitemateriaaleilla siten, että jalankulkualueet, pysäköinti ja huolto erottuvat toisistaan. Vähintään 30 % pyöräpaikoista on toteutettava katettuina. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevat telineet on oltava runkolukittavia.



564-2535

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 15.4.2024

Kortteliin 91 saa järjestää erillisen huoltoliittymän. Tuulastien ajoliittymästä ei saa järjestää asiakasliikennettä. Liikerakennuksen huolto- ja lastausalueet tulee erottaa toiminnallisesti, visuaalisesti ja rakenteellisesti asiakasliikenteen alueista. Lastaus- ja huoltoalue integroidaan osaksi rakennusta tai suojataan näkösuoja-aidalla tai -muurilla.

Kortteliin 91 osoitettu pyörätie toteutetaan yhtenäisenä liittyen molemmista suunnista pyörätieverkkoon. Jalankulun ja pyöräilyn erillisen liittymän saa osoittaa myös Järvitien suuntaan. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien tulee olla tontilla turvalliset ja jatkuvat.

Kaupunkikuva:

AR- ja AP-kortteleissa rakennusten väriyksen tulee olla kortteleittain yhtenäinen. Kortteleissa 88 ja 90 Ruskontietä lähimpänä olevien asuinrakennusten tulee olla hahmoltaan kaksikerroksisia.

Hulevedet ja lumitila:

Tontilla syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa ja/tai imeyttää alueella siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla kortteleissa 87 - 90 vähintään 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden sekä kortteleissa 91 vähintään 1,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 2 - 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tonteille tulee osoittaa riittävät lumitilat.

Pihat:

Kortteleissa 87, 88, 90 ja 91 tonttien vihertehokkuusluvun tulee täyttää Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimien vaatimukset.

Kortteleiden 87, 88 ja 90 ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa poispäin Ruskontien melualueesta ja suojata rakennusmassojen avulla ja Ruskontien suuntaan avautuvat terassit ja parvekkeet tulee suojata melulta lasituksin.

Asuintontit tulee rajata selkeästi aidalla tai istutuksin. Puistoaluetta vasten suositaan pensasaitaa tai aidan yhteydessä pensas- tai puurivejä tai -ryhmiä.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.