

## Asemakaavan selostus

**LUONNOS 4.12.2018**

Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan Nyyrikinpuistoa koskeva asemakaavan ja tontti-  
jaon muutos (Raimontie 2)

**TAPIONRANTA**

**Kaavatunnus 564-2359**

**Diaarinumero OUKA/10622/2017**

Selostus päivitetty \_\_.\_\_.20\_\_



## 1. SISÄLLYSLUETTELO

1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	3
2.	Tiivistelmä.....	4
3.	Lähtökohdat .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	5
3.1.4	Maanomistus.....	7
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	7
3.2.1	Maakuntakaava .....	7
3.2.2	Yleiskaava .....	7
3.2.3	Voimassa olevat asemakaavat .....	8
3.2.4	Rakennusjärjestys .....	8
3.2.5	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	8
3.2.6	Pohjakartta.....	8
3.2.7	Maankäyttösopimukset .....	8
3.2.8	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla .....	8
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset .....	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	14
4.3.1	Osalliset .....	14
4.3.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	14
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet .....	15
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen .....	16
4.4.3	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen .....	17
4.4.4	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	19
4.4.5	Suunnitelmiin nähtävillälöön jälkeen tehdyt muutokset .....	19
4.4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	20
4.5.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus .....	20
4.5.2	Vaihtoehtojen vertailu ja vaikutukset, .....	24
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	25
4.5.4	Nimistö .....	25
5.	Asemakaavan toteutus .....	26
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26

Selostuksen liiteasiakirjat:

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.3.2018, päivitetty 4.12.2018

Liite 2. Viitesuunnitelmavaihtoehdot 4.12.2018

Liite 3. Rakennushistoriallinen selvitys, Uutela - Meeri ja Raimo Metsänheimon taiteilijakoti, 7.5.2018, Konsultointi Karhulat Oy, Katriina Bendiksen

## Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan Nyyrikinpuistoa koskevaan asemakaavan sekä tonttijaon muutokseen (Raimontie 2)

Kaavan nimi:	Tapionranta
Kaavatunnus:	564-2359
Kaavan laatija:	kaavoitusarkkitehti Eini Vasu Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Asemakaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: <a href="mailto:eni.vasu@ouka.fi">eni.vasu@ouka.fi</a>
Suunnittelija:	arkkitehti Matti Karhula, Karhulat Oy
Kaavan vireille tulo:	Asemakaava on tullut vireille 20.3.2018.  Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 6.4.2018.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __.__.20__.  Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __.__.20__.  Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

## **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa n. 5 kilometrin päässä Oulun keskustasta Kuivasjärven ja Kaitoväylän välissä olevalla metsäisellä alueella. Se sijoittuu Linnanmaan kampuksen välittömään läheisyyteen.

## **1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.3.2018, päivitetty 4.12.2018

Liite 2. Viitesuunnitelmavaihtoehdot 4.12.2018

Liite 3. Rakennushistoriallinen selvitys, Uutela - Meeri ja Raimo Metsänheimon taiteilijakoti, 7.5.2018, Konsultointi Karhulat Oy, Katriina Bendiksen

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

- Luonto- ja maisemaselvitys 5.9.2018, Sitowise
- Rakennettavuusselvitys, 15.10.2018, Geopudas Oy
- Sulfaattimaa-analyysit ja tulosten vaikutus alueen kaavoitukseen sekä rakentamiseen, 14.11.2018, Geopudas Oy
- Puustomittaus 2018, Oulun kaupunki
- Kaijonharjun ja Linnanmaan rakentamisen inventointi 2018, Oulun kaupunki

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen täydentäminen osaksi muuta rakennettua ympäristöä kerrostalojen korttelialueena. Alueelle voidaan kerrostalojen lisäksi sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Kuivasjärvenrantaan tulee julkinen virkistysreitti. Asemakaavan muutos laaditaan samanaikaisesti alueelle laadittavan Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon 564-2360 (yhdyskuntalautakunta käynnisti 13.2.2018 §70) kanssa. Tässä asemakaavan muutosessa otetaan huomioon kaavarunkotyössä linjatut periaatteet.

Valmisteluaineistossa esitellään neljä erilaista rakentamisen vaihtoehtoa suunnittelualueelle. Kaikissa vaihtoehdoissa Kaitoväylä on rajattu kerrostalorakentamisella ja alueen moottoriajoneuvojen pääliittymä sijoituu kohdikkain Tapiontien kanssa. Kaikissa vaihtoehdoissa Kuivasjärven rantaan on jätetty puistoalue, jonka läpi kulkee virkistysreitti ja puiston yhteyteen sijoittuu veistospuisto. Rakentamisen kerrosluvut vaihtoehdoissa vaihtelevat kahdeksasta yhteen kerrokseen (VIII-I). Kerrosalaa vaihtoehdoissa on noin 25 000-30 000kem<sup>2</sup>, asuntoja n. 300-400 ja asukkaita n. 500-600hlöä. Eroavaisuuksia vaihtoehdoissa on talotyyppologioilla ja niiden sijoittumisella alueelle, rakentamisen tehokkuudella, autopaikkojen sijoittumisella ja sisäisillä liikenneyhteyksillä. Aluetta on suunniteltu erityisesti perheasumisen näkökulmasta.

### 2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaava on tullut vireille 20.03.2018. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä ja sanomalehti Kalevassa.

Suunnittelutyötä on ohjannut ohjausryhmä, joka esitellään kohdassa 4.3.1. Konsultteina maankäytön suunnittelussa omistajan edustajana on toiminut arkkitehti Matti Karhula Karhulat Oy:sta ja liikennesuunnittelun konsulttina on toiminut Sitowise Oy:n liikenneinsinööri Minna Koukkula.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 3 mielipidettä ja 1 lausunto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 6.4.2018 - 7.5.2018 välisenä aikana.

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa xx.xx.–xx.xxx.xxxx välisen ajan. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa xx.xx.–xx.xx.xxxx välisen ajan. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

Kaupunginhallitus on käsitellyt asemakaavan muutoksen xx.xx.xxxx § xx

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen xx.xx.xxxx § xx

Asemakaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx

### 2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaava-alueen toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Kaijonharjun pohjoisosaan, Kuivasjärven rannalle sekä Oulun yliopistokampuksen välittömään läheisyyteen, noin 5 km Oulun kaupungin keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualan ympäristö muodostuu Kaijonharjun ja Linnanmaan kerrostalo-painotteisesta asuinrakentamisesta sekä niiden väliin jäävistä viheralueista. Lisäksi alueen länsi-lounaispuolella on koulurakennuksien keskittymä. Alue rajoittuu etelässä Kaitoväylään, pohjoisessa Kuivasjärveen, idässä asuinkortteliin ja lännessä puistoon.

Suunnittelualan koko on n. 5ha ja se on lähes kokonaan luonnontilaista metsää. Alueen keskellä sijaitsee 50-luvulla rakennettu puurunkoinen omakotitalo piha-rakennuksineen. Rakennuksen pihapiiriin on sijoitettu useita veistoksia.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on lähes täysin luonnontilaista metsää. Pohjoispuolelta alue rajautuu Kuivasjärveen. Nyyrikinpuiston, tila Rn:o 51:20 alue on havupuuvältaista sekametsää, eteläpuolisko puolukka-mustikkatyyppin metsää valtapuuna mänty ja pohjoispuoli entistä korpimaista, nykyisin kosteaa mustikkatyyppin metsää jossa valtapuuna kuusi. Maaperä on hienoa hiekkaa, notkopai-koissa karkeaa hietaa, päällä vaihtelevan paksuinen humuskerros. Lounaiskulmalla ja rantametsän länsiosassa löytyy myös rahkaturvelaikkuja, sillä maa on ollut alavilla paikoilla veden vaivaamaa. Maasto on tasainen, hieman Kuivasjärvelle päin viettä.

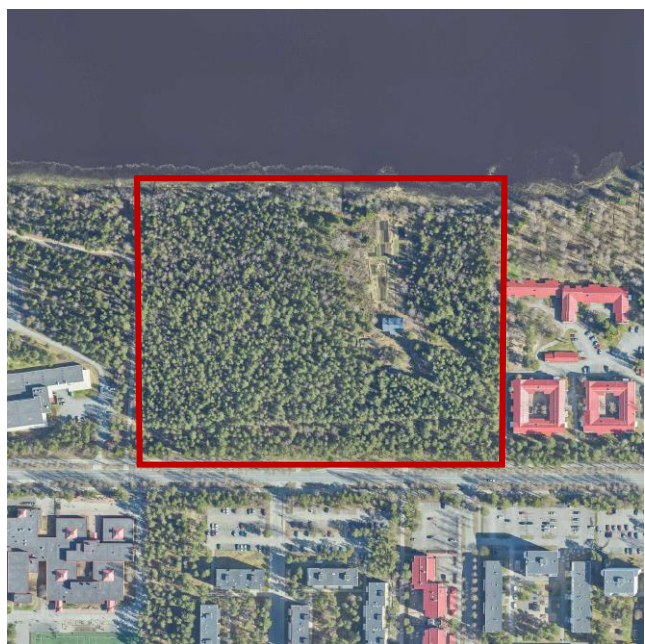
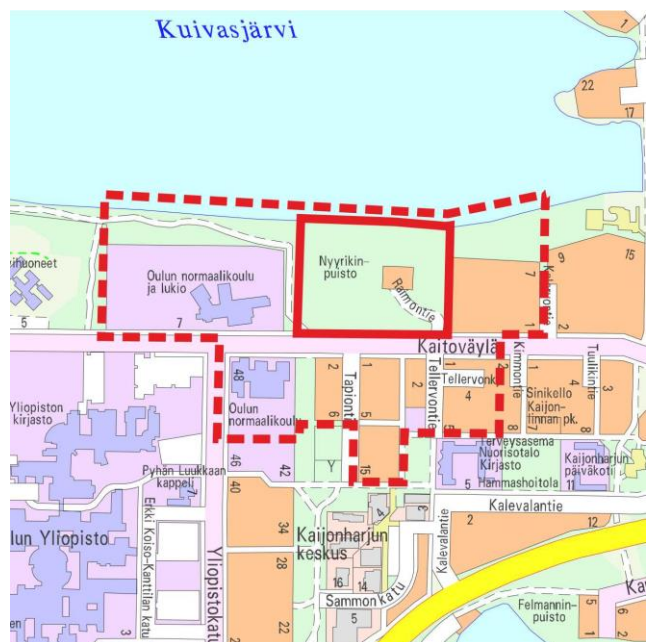
##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

###### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaijonharjun alue on 1970-80 -luvuilla rakennettu toiminnoiltaan sekoittunut asuin- ja liiketoimintojen alue, jonka pääpainopiste on viereisen Linnanmaan yliopistokampuksessa. Kaijonharjun keskusta palveluineen sijaitsee suunnittelualueesta katsoen etelässä, n. 500m päässä. Suunnittelualueella on yksi 1950-luvulla rakennettu omakotitalorakennus sekä lisäksi siihen kuuluvia apurakennuksia. Lisäksi talon ympäristössä puistoalueella on paljon veistoksia.

###### Virkistys

Suunnittelualan pohjoispuoli rajautuu Kuivasjärveen, jonka ympäri kiertää lenkkipolkuja. Järven pohjoisosassa on lisäksi uimaranta, joka on saavutettavissa järven ylittävällä sillalla. Viereisen Linnanmaan kaupunginosan alueella, n. 1km päässä suunnittelualueelta on liikuntahalli.





### Kunnallistekniikka

Kaavamuutosalueella ei nykyisellään sijaitse kunnallista vesihuollon verkostoa eikä hulevesiverkostoa. Muutosalueen sisällä sijaitseva nykyinen asuinrakennus on liitetty vesijohtoverkoston Kalervontien päässä sijaitsevan jakeluvesijohdon kautta.

### Liikenne

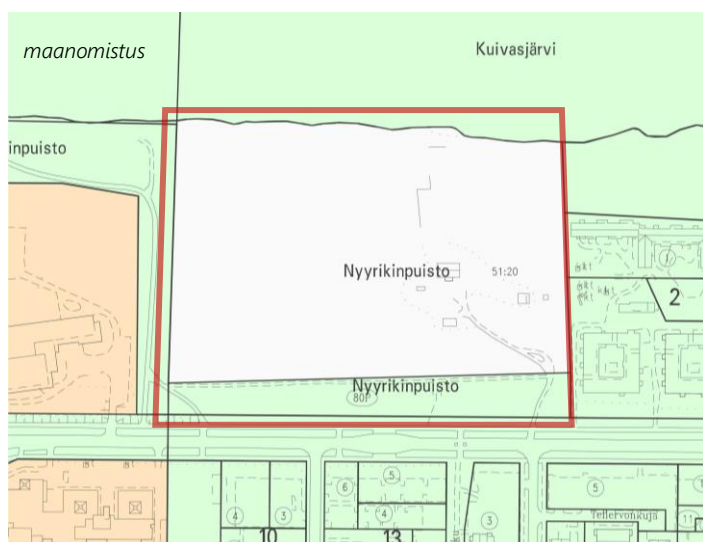
Alue liittyy eteläpuoleltaan Kaitoväylään, joka on alueen pääkokoojakaatu. Kevyenliikenteen osalta alue on monipuolisesti tavoitettavissa ja on Linnanmaakeskusta välinen pyöräilybaanan lähellä. Joukkoliikenteen osalta linja-auto reitit 1,2, ja 2N kulkevat Kaitoväylää pitkin, ja lähimmät pysäkit on heti suunniteltu alueen vieressä sijaitseva Tapiontie E ja Tapiontie P. Lisäksi 500 metrin päässä sijaitsevilla pysäkillä Yliopistokatu E ja Yliopistokatu P lähtevät vuorot 1, 2, 2N, 3, 8 sekä 22

kuva 2: kaukolämpöverkko



### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa, tila nr 564-401-551-2 (42313.72 m<sup>2</sup>). Suunnittelualueeseen kuuluu myös Kaitoväylän reunassa sijaitseva Oulun kaupungin omistama maa-alue 564-78-9903-12 (xxx m<sup>2</sup>). Hankkeesta laaditaan yhteistoiminta- ja maankäyttösopimus.



## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

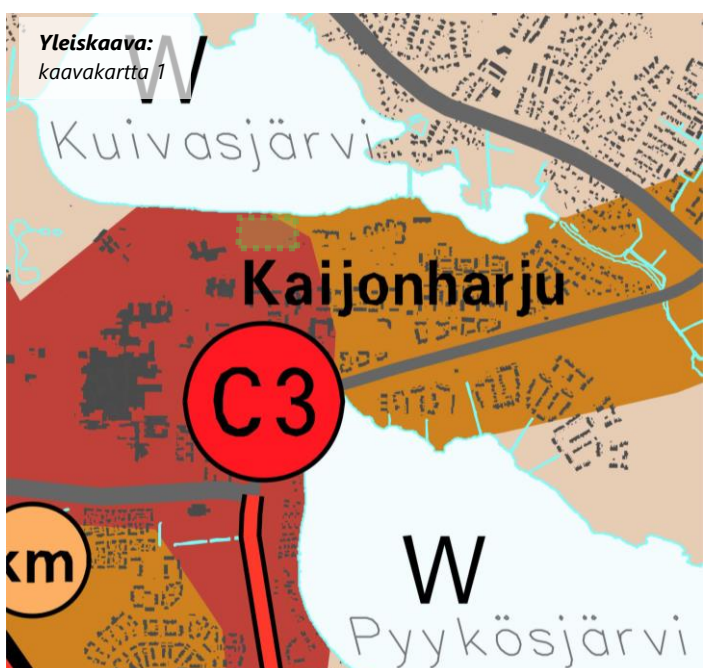
### 3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on merkitty asutetuksi taajamaksi (ruudukko). Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Oulun yliopiston kampusalue on kaavassa merkitty valtakunnalliseksi arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (km).

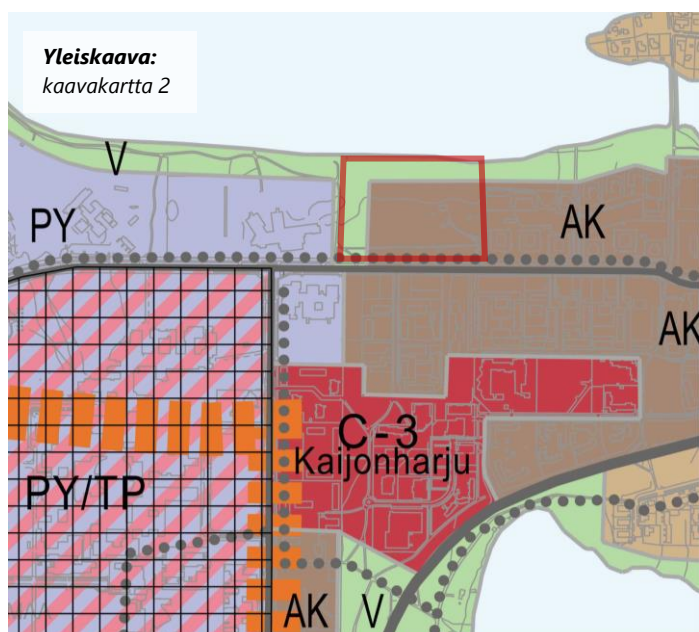
### 3.2.2 Yleiskaava

#### Uuden Oulun yleiskaava

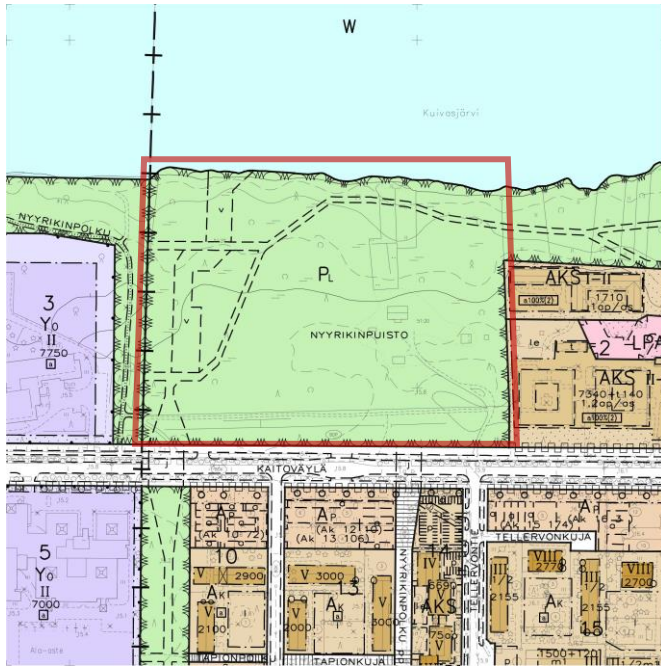
Kaavakartta 1: Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartta 1:ssä suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisyöhyke 2 (punainen alue) ja kaupunkikehittämisyöhyke 3 (ruskea alue) rajalla, paikalliskeskuksen (C3) pohjoispuolelle. Alue on tehokkaasti rakennettua aluetta, jota kehitetään toimintoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuisen kävely- ja pyöräily-ympäristönä ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.



Kaavakartta 2: Suunnittelualue on kerrostalovaltainen asuntoalue (AK). Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreuna on varattu yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön (V). Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa.







### 3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa olevilla asemakaavoilla 861 ja 863 on hyväksymis- ja vahvistuspäivämäärä sisäministeriössä on 17.5.1979.

Asemakaavan pääkäyttötarkoitus on luonnontilassa säilytettävä ja kehitettävä puistoalue (PL). Alueen oikeaan reunaan pohjois-eteläsuunnassa on myös merkitty ohjeellinen vesialue (v). Alueen läpi on katkoviivalla merkitty ohjeellinen polku. Polku johtaa alueen lounaiskulmaan, johon voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty katualueen osa, jonka poikki jalankulku- ja polkupyöräliikenne saadaan johtaa eritasossa.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

### 3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx.”

### 3.2.7 Maankäyttösopimukset

Hankkeesta laaditaan yhteistoiminta- ja maankäyttösopimus.

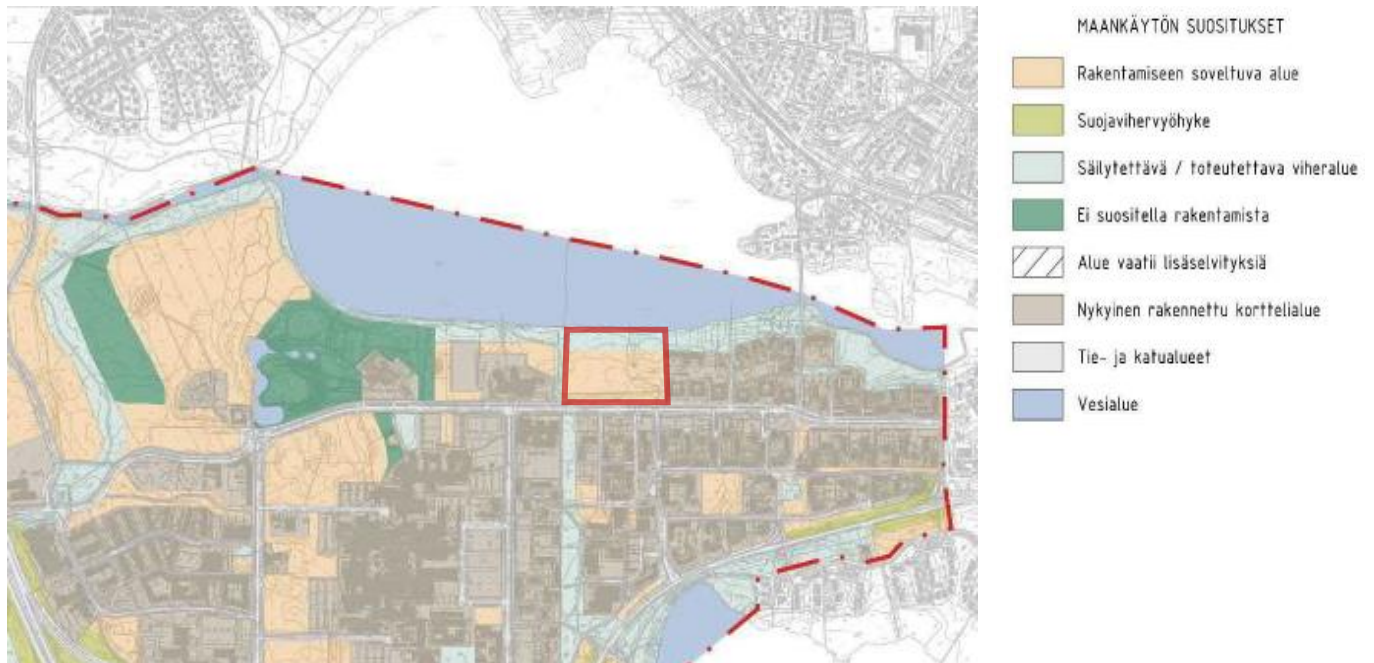
### 3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

### 3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

#### Linnanmaa-Kaijonharjun Luonto ja maisemaselvitys 5.9.2018, Sitowise

Selvitysalueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähellä sijaitseva Yliopiston kampusalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Maa-kunnallisesti merkittävänä alueena on puolestaan esitetty Oulun yliopiston kasvitieteellisen puutarhan alue, Oulun normaalikoulun ala-aste, Oulun normaalikoulun yläaste ja lukio sekä Oulun yliopiston kasvitieteellinen puutarha. Selvitysalueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä. Selvitysalueen kulttuurihistoriasta ja alueen rakennuksista on laadittu erillinen kattava selvitys (Krogius & Röning, 2018).

Maisemaselvityksessä Kuivasjärveä reunustavat ranta-alueet ehdotetaan säilytettävän viheralueina ja kehitettävän niiden virkistystoimintaa. Lisäksi selvityksessä ehdotetaan harkituista paikoista avattavan näkymiä järvelle. Kuivasjärvi olisi hyvä tuoda näkyvemmin esille osana alueen identiteettiä.



Ote maisema- ja luontoselvityksestä, maankäytön suositukset

#### **Rakentamiseen soveltuvat alueet**

Selvitys pitää Nyyrikinpuistoa hyvin rakentamiseen soveltuvana alueena. Rakentamiseen soveltuviksi alueiksi on suositeltu alueita, joilla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Rakentamiseen soveltuvat alueet sijoittuvat olemassa olevien rakennettujen alueiden jatkeiksi. Alueiden jatkosuunnittelussa tulee myös huomioida luonnon ja maiseman erityispiirteet ja jättää riittävästi viheralueita rakennettavien alueiden väliin ja niiden lomaan, jotta alueen viheryhteydet säilyvät yhtenäisinä. Lisäksi viheralueet toimivat alueen ilmanlaatua parantavana tekijänä sekä osana hulevesien hallintaa.

Käytetyimmät virkistysalueet sijoittuvat Kuivasjärven ranta-alueiden lähiympäristöön. Alueen kasvilajisto koostuu pääosin yleisistä ja kasvupaikoille tavanomaisista lajeista. Alueelta on pari havaintoa uhanalaisista kasvilajeista sekä alueelle sijoittuu silmällä pidettävää luontotyyppiä.

Rauduskoivu on Oululle ja selvitysalueelle ominainen katupuu. Kaksiriviset, välittömästi ajoväylän reunaan sijoittuvat koivurivistöt ovat alueen maisemakuvassa katupuiden osalta maisemakuvassa tärkeimpiä.

Alueen jatkosuunnittelussa tulisi painottaa alueen viherverkoston ja kevyenliikenteen, erityisesti pyöräilyverkon kehittämistä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää, että järvet ovat osa alueen maisemakuvaa.

Rakennushistoriallinen selvitys – rakennuksen ominaispiirteiden kartoitus, Uutela - Meeri ja Raimo Metsänheimon taiteilijakoti, 7.5.2018, Konsultointi Karhulat Oy, Katriina Bendiksen

Suunnittelualueella osoitteessa Raimontie 2 sijaitsee taiteilija Raimo Metsänheimon omistama, rakentama ja asuttama asuinrakennus piharakennuksineen. Raimo Metsänheimo on oululainen kuvanveistäjä, taidemaalari ja taidegraafikko. Lisäksi hän on työskennellyt opettajana, kuvittajana, kuvataidekriitikkona sekä yliopisto-opettajana. Raimo Metsänheimo on saanut muun muassa Oulun kaupungin tunnustuspalkinnon 1974, Oulun läänin taidepalkinnon 1981, Pro Finlandia -mitalin 1992 sekä professorin arvonimen 2007.

Meeri ja Raimo Metsänheimon taitelijakoti valmistui 1950 -luvulla, jolloin koti nimettiin Uutelaksi. Neljän hehtaarin suuruinen maa-alue on ostettu vuonna 1935 Uleå-yhtiöltä Raimo Metsänheimon isän, Urho Metsänheimon toimesta. Urho ja Saimi Metsänheimo lahjoittivat Raimolan metsäpalstan pojalleen lahjakirjalla 29.12.1951.

Uutela edustaa toisen maailmansodan jälkeiselle ajalle tunnusomaista asuntorakentamista. Rakennus on teetetty Maatalousseurojen keskusliiton tyyppiirrustukseen As-tyyppi A13 1952 pohjautuen. Piirustuksiin tehtiin joitakin muutoksia, muun muassa ikkunat muutettiin eri tyyppisiksi. Suurin muutos oli ateljeen rakentaminen tyyppitalon pirtin paikalle, jonka vuoksi välikatto jätettiin rakentamatta ateljeen kohdalta.

Katon pohjoislappeelle asennettiin kattoikkuna, koko n. 2 x 1,5 m. Ateljeen itäseinän keskelle asennettiin vierekkäin neljä valoaukkoa 98 x 108 cm suuruista ikkunaa. Ateljeen pohjoisseinälle asennettiin kahden metrin korkuiset pariovet tyyppitalon ikkunan kohdalle. Yläkerran kaksi vinttikamaria rakennettiin 1960-70-luvuilla. Yläeteisen komeroita ei rakennettu eikä matalaan varastotilaan tehty lattiaa.

Rakennukseen on tehty korjaussuunnitelma Vanhustyön keskusliiton korjausneuvoja Tapio Karhun toimesta 1.4.2010. Korjaussuunnitelmassa esitettiin ajankohtaiseksi katteen uusiminen, ikkunoiden vaihto, ikkunan alusten ja seinien lisäeristys sekä lisäsähkön saannin. Korjaussuunnitelman pohjalta kesällä 2011 on kattoon asennettu uusi peltikate sekä samalla lisätty savupiippuihin uusi peltikate sekä palotikkaat. Syksyllä 2011 viimeisen sähkötolpan ja talon välinen kaapeli on kaivettu maahan, rakennukseen on asennettu uusi sähkömittari ja kiinteät sähkölämmittimet keittiöön, olohuoneeseen ja eteiseen. Korjaussuunnitelman mukaiset lisäeristykset sekä ikkunoiden tiivistykset on jäänyt tekemättä.

Piirustukset :	Maatalousseurojen keskusliiton asutusvaliokunta tyyppiirrustus A13, 1952
Rakennuslupa myönnetty:	28.5.1954
Rakennuksen käyttöönotto:	1955
Käyttötarkoitus:	Asuinrakennus ja ateljeetila
Kaavatilanne:	Voimassa olevat asemaavat 861 ja 863, vahvistettu 17.5.1979.
Kohteen koko:	156 k-m <sup>2</sup>
Suojelutilanne:	Rakennusta ei ole suojeltu





Kuva Kuivasjärven rannalta / Maastokäynti 8.10.2018



Kuva Uutelasta viljelypalstalle / Maastokäynti 8.10.2018

Rakennettavuusselvitys, 15.10.2018, Geopudas Oy

Maastotutkimukset tehtiin syyskuussa 2018. Pohjatutkimukset tehtiin tilaajan tutkimusohjelman mukaisesti kuudessa pisteessä. Rakennettavuusselvityksen tavoitteena oli alustavasti tutkia Nyyrikinpuiston alueen pohjaolosuhteet ja alueen soveltuvuus rakentamiseen sekä antaa yleisohjeet perustamisesta, kuivatuksesta, sulfaattimaiden esiintymisestä sekä maamassojen käsittelystä.

Maastotutkimuksina tutkimuskohteessa on tehty: tutkimuspisteiden paikalleen mittausta ja vaaitus, painokairauksia yhteensä 6 tutkimuspisteessä, häiriintyneiden maanäytteiden otto yhteensä 2 tutkimuspisteestä, pohjavesihavainnointi 2 tutkimuspisteessä.

Pohjaveden virtaussuunta alueella on kohti Kuivasjärveä. Pohjavesipinnan taso on noin 0,8 -2,0 metrin syvyydessä eli likimain tasolla +13,3 - +13,6(N2000).

Tutkimuksen yhteydessä ei todettu merkkejä maaperän pilaantuneisuudesta.

Tutkimusten perusteella Nyyrikinpuiston alueella pinnassa olevat löyhät hiekat ja sen alapuoliset tiiviit hiekat ovat lievästi routivia/routimattomia. Tavanomaiseen rakentamiseen vaikuttavia, lähellä maanpintaa olevia, pehmeitä savi-/silttikerrostumia ei havaittu. Löyhää sulfidilittiä tavattiin tutkimuspisteissä pohjavesipinnan alapuolella, noin 5 - 7 metrin syvyydessä, kerroksen paksuus on 0,5 - 1,5 metriä. Kallion pinnasta ei saatu havaintoja.

Tutkimusalue on rakentamiseen kohtalaisesti/hyvin soveltuva alue. Kaikentyyppiset kevytrakenteiset yksi- ja kaksikerroksiset asuinrakennukset ja matalat kerrostalot sekä kevyet rakenteet voidaan kaava-alueella perustaa maanvaraisilla anturaperustoilla tai maanvaraisilla anturaperustoilla matalan massanvaihdon varaan.

Lattiatasojen tulisi sijaita vähintäänkin 0,5 m nykyisen maanpinnan yläpuolella. Kerrostalojen ja muiden raskaiden rakenteiden sekä painumille arkojen rakenteiden tapauksessa on perustamistapa ja pohjanvahvistustoimenpiteiden tai mahdollinen paalutuksen tarve aina tarkistettava hankekohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Maastollisia erottuvia rantakerrostumia ei alueella esiinny ja maasto viettää loivasti Kuivasjärveen päin. Rakennettavuusselvityksessä on annettu ohjeet perustamisesta ja pohjarakennustoimenpiteistä sekä erillisellä raportilla sulfaattimaiden vaikutuksesta rakentamiseen. Tutkittavalle alueelle oli ohjelmoitu vain 6 tutkimuspistettä harvalla pisteverkolla, mistä syystä ohjeet tulee aina tarkistaa hankekohtaisesti.

Täydentäviä pohjatutkimuksia tulee tehdä hankekohtaisesti ennen rakennussuunnitteluvaihetta. Tämä selvitys on laadittu alueen rakennettavuuden arvioimiseksi sekä alustavia perustamistapoja varten Varsinkin kerrostalorakennushankkeissa tulee aina olla mukana pohjarakennussuunnittelija.

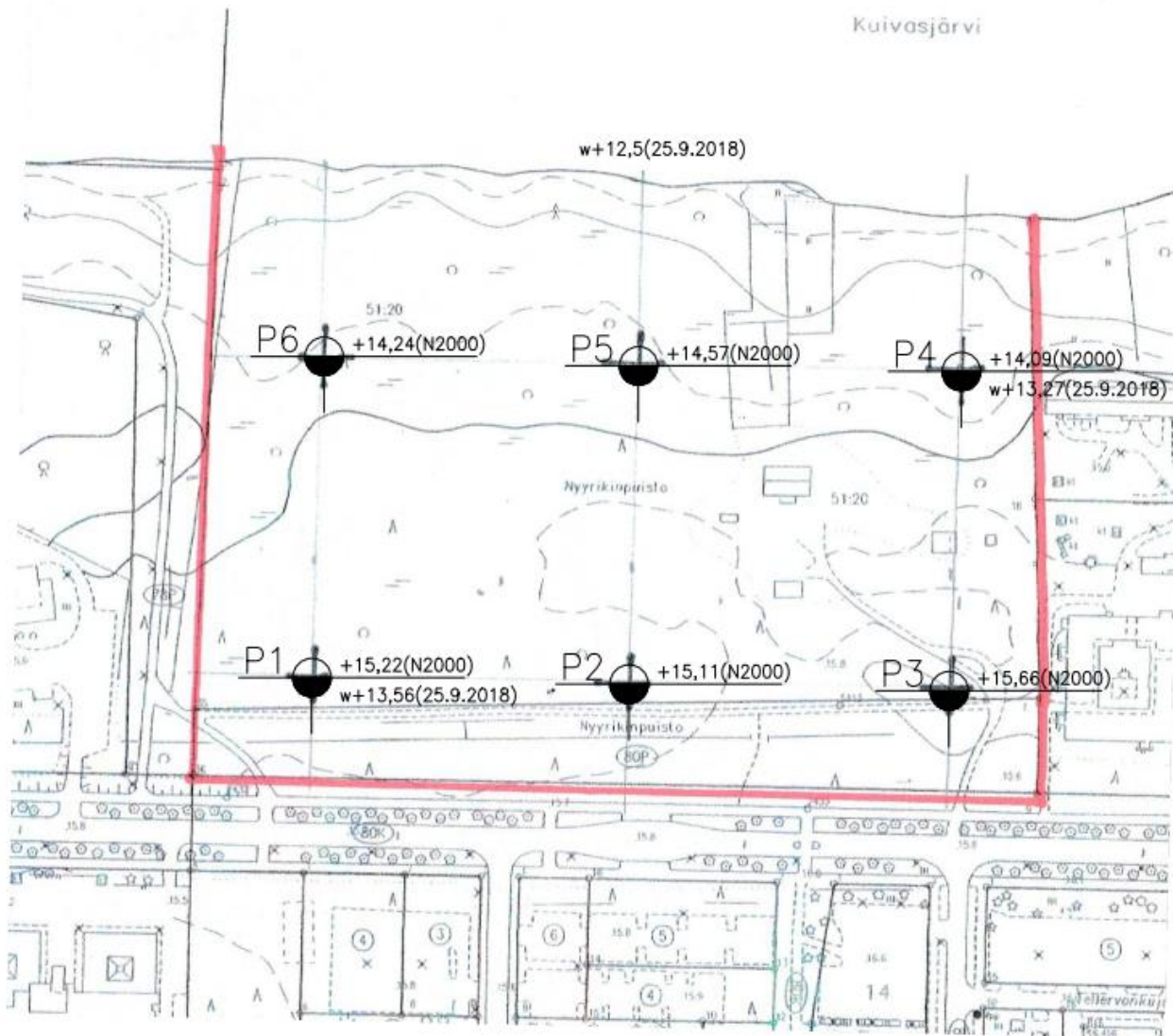
Sulfaattimaa-analyysit ja tulosten vaikutus alueen kaavoitukseen sekä rakentamiseen, 14.11.2018, Geopudas Oy

Sulfaattipitoisuuksia määritettiin kahdesta tutkimuspisteen yhdistelmänäytteestä. Näytteet toimitettiin Eurofins Ahma Oy:n laboratorioon Oulun Kaijonharjussa, jossa suoritettiin sulfaattipitoisuusanalyysit. Näytteistä määritettiin hehkutushäviö, kuiva-ainepitoisuus, rikkipitoisuus sekä alkutilanteen pH (liite 1). Tämän jälkeen pH-inkuboiduista, ilmastetuista näytteistä määritettiin pH kahden viikon välein laboratorion sisäisellä menetelmällä.

Happamien valumien ehkäiseminen tulisi alueella toteuttaa ensisijaisesti pitämällä pohjavesipinta nykyisellä tasolla. Parhaiten tämä voidaan toteuttaa välttämällä talonrakentamisessa maanpinnan alapuolista eli kellaritilojen rakentamista. Mikäli talonrakentamisessa kaivantoja ulotetaan pohjavesipinnan alapuolelle, tulisi kaivannot täyttää mahdollisimman nopeasti eli käytännössä muutaman päivän sisällä.

Hapettuminen ja rikkihapon muodostuminen kestävät yleensä muutamia päiviä. Putkikaivantojen kaivussa tulisi pohjavesipinnan alapuoliset massat käyttää kaivantojen täyttämiseen pohja-vesipinnan alapuolelle. Katurakentamisessa tulee välttää rakenteiden kuivattamista eli perustaa kadut ja muut liikennealueet tarpeeksi ylös. Kuivasjärven ranta-alueella infran rakentamista siten, että pohjavesipintaa alennetaan, tulisi välttää. Mikäli rannan läheisyyteen rakennetaan, tulee kuivatusvedet käsitellä hallitusti tai neutralisoida siten, että vedet eivät aiheuta happamoitumista. Mikäli alueella suoritetaan massanvaihtoja pohjavesipinnan alapuolelle, tulisi sulfidi/sulfaattipitoiset maa-ainekset käyttää saman tien pohjavesipinnan alapuolisiin täyttöihin tai läjittää massat erilliseen paikkaan.

Hulevesien käsittely tulee alueella suunnitella siten, että vedet muiden kuivatusvesien kanssa ohjataan hallitusti yhteen paikkaan, jossa niiden mahdollinen analysointi ja käsittely voidaan toteuttaa helpoiten. Tapionrannan kaava-alueella ei ole erotettavissa erilaisia sulfidi-/sulfaattimaa-alueita vaan tutkimuspisteiden maalajit ovat hyvin samankaltaisia. Humusmaakerroksen alapuoliset maa-kerrokset 3-4 metrin syvyyteen ovat routimattomia tai lievästi routivia hiekoja ja yli 6 metrin syvyydessä esiintyy ohut sulfidisilttikerros. Rakentamisen kannalta merkityksellisissä hiekoissa ei näytteenoton yhteydessä havaittu rikin hajua ja pohjavesipinnan alapuoliset maanäytteet olivat hyvin tyypillisiä Oulun seudun harmaita hiekoja. Pohjavesipinnan ylä-puoliset hiekat olivat hapettuneita ja siitä syystä väriltään ruskehtavia.



Kuva rakennettavuusslevityksen ja sulfaattimaa-analyysin tutkimuspistekartasta



Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä x.–x.x.2018 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin x (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin \_\_.\_\_.20\_\_.

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

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

Ohjausryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

kaavoitus	Anne Olsbo, asemakaava-arkkitehti, pj Eini Vasu, kaavoitusarkkitehti, proj.pääll. Mika Uolamo, kaavoitusarkkitehti Johanna Jylhä, maisema-arkkitehti Jonna Koivuranta, arkkitehtiharjoittelija
katu- ja viherpalvelut	Saija Räinen, liikenneinsinööri
Maa ja mittaus	Kaija Puhakka, kaupungingeodeetti Simo Tuppurainen, tontti-insinööri
Rakennusvalvonta	Aila Asikainen, tarkastusarkkitehti
Ympäristötoimi	Hannila Riikka, Sijainen Maarit Kaakinen, Ympäristötarkastaja
Oulun Vesi	Jukka Heinonen, suunnitteluinsinööri
Oulun Energia	Jussi Kyrö, suunnitteluinsinööri
Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy,	Otto Honkasalo, yleissuunnittelija
Museo- ja tiedekeskus Luuppi	Anita Yli-Suutala, rakennustutkija
Liikuntatoimi	Satu Kiipeli, suunnittelija
maanomistajan edustajat	Jarkko Metsänheimo Katriina Bendiksen Matti Karhula, konsultti

liikennesuunnittelun konsulttina on toiminut Sitowise Oy:n liikenneinsinööri Minna Koukkula.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle tulee kerrostalojen korttelialuetta. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Kuivasjärven rantaan tulee julkinen virkistysreitti.

Asemakaavan muutos laaditaan samanaikaisesti alueelle laadittavan Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon 564-2360 (yhdyskuntalautakunta käynnisti 13.2.2018 §70) kanssa. Tässä asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon kaavarunkotyössä linjatut periaatteet

#### Valovoimainen Oulu, kaupunkistrategia 2026, 26.2.2018 § 18

Kuntalain ensimmäisen pykälän mukaan kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista. Tarjoamme asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä ja maaseudulla. Luonto on aina lähellä.

Hyvinvointi kuuluu kaikille. Kannustamme aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan ja löydämme mahdollisuuksia hyvinvointiaktiivisuudesta. Olemme turvallinen ja lapsiystävällinen kaupunki



Olemme elämänmittaisen oppimisen ja koulutuksen edelläkävijä. Oulun vetovoimaisuus korkeakoulukaupunkina kasvaa. Linnanmaan ja Kontikankaan kampukset valjastetaan luomaan kilpailuetua.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Valmisteluaineistoa laadittaessa tavoitteita on haluttu tarkentaa esittämällä alueesta usempia vaihtoehtoja, jotka näyttävät kaupunkikuvallisia ja rakenteellisia eroja. Vaihtoehtojen ja niiden vertailun pohjalta löydetään parhaiten alueen toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita toteuttavat piirteet. Vaihtoehtojen pohjalta laaditaan ehdotusvaiheessa yksi asemakaavan muutos ehdotus, joka parhaiten kiteyttää alueen tavoitteet eri näkökulmista. Jo valmisteluaineiston kaikissa vaihtoehtoissa näkyy selkeästi tavoitteiden suuret linjaukset kuten puistoalue veistospuistolla täydennettynä ja virkistysreitit jatkumo Kuivasjärven varressa. Myös tehokas kaupunkimainen rakenne toteutuu jokaisessa, kuten yksi turvallinen moottoriajoneuvo liittymä Kaitoväylältä alueelle. Rakennetun alueen läpi on johdettu turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet.

#### 4.4.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 6.4–7.5.2018. Mielipiteitä esitettiin 3 kpl ja lausuntoja 1 kpl.

#### Mielipide 1, Oulun polkupyöräilijät Ry

Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä: *Vahvistuvan yliopistokampanuksen vuoksi pohjoinen suunta tarvitsee välttämättä kuitenkin myös toisen, yliopiston itäpuolelta kulkevan baan. Tapionrannan asemakaava-alue on itäisen pohjoisbaanan suhteen avainasemassa. Kaitoväylän eteläpuolelta Tapiopuistosta on jäänyt jostain syystä rakentamatta asemakaavassa osoitettu tärkeä pyörätien osuus noin 250 metrin matkalta. Tämän puuttuvan osuuden rakentaminen ja jatkuminen baanatasoisena asemakaava-alueen kautta on tärkeätä turvata tässä asemakaavassa.*

*Asemakaavassa on kaavamerkintä alikulusta Kaitoväylän ali. Ilmiselvä ja pyörätieverkon yleissuunnitelmiin kuulunut pyörätieosuus on kaikesta päättäen jäänyt rakentamatta kyseisen alikulun kustannusten vuoksi. Alikulkua tähän onkin hankala rakentaa siten, että alittavalle pyörätielle saataisiin luontevat pääsy Kaitoväylän pyöräteiltä. Oupo esittääkin risteämiskäytännön pyöräilijöille etuoikeuttua ja linja-autoliikenteen huomioonottavalla tavalla autoille hidastettua tasoristeyttä. Oupo pitää tätä pyörätieverkon osuutta ehdottoman tärkeänä ja toivoo siksi tulevaisuuden lisäyksi hankkeen osallisten joukkoon. Osallistumme mielellämme keskusteluihin ja jatko-suunnitteluun esimerkiksi Kaitoväylän risteämiskäytännön osalta. Esitämme myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmas- sa rajatun vaikutusalueen laajentamista Tapiopuistossa Kaijonraittiin saakka.*

#### Vastine

Pyöräilyn baanaverkkosuunnittelu on käynnissä. Tapionranta ei katkaise yhteyksiä vaan mahdollistaa nykyisten yhteyksien kehittämisen.

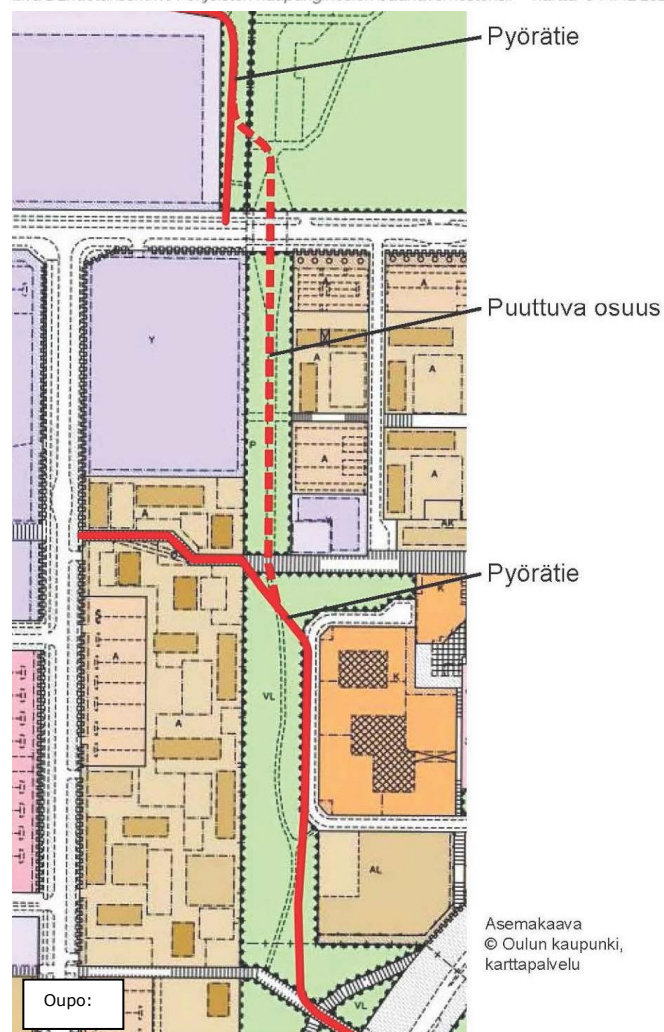
Tapionrannan suunnitelmissa on huomioitu jo olemassa olevat kulkuyhteydet sekä mahdollistettu niiden säilyminen. Lisäksi parannetaan julkisia kulkuyhteyksiä lisäämällä suunnittelun alueen rannanpuoleiselle osalle virkistystarkoitukseen suunniteltu reitti, joka yhdistyy yhtenäiseksi kokonaisuudeksi jo olemassa oleviin rantareitistöihin.

Laajempi keskustelu pyöräilyn reitistöistä on osa Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyötä. Kaitoväylän ja Tapiopuiston eivät kuulu Tapionrannan suunnittelun alueeseen, vaan käsitellään myöskin käynnissä olevan kaavarunkotyön yhteydessä.

Palautteen antaja on lisätty osallisten luetteloon. Palautteessa esitetyt suunnittelua ohjaavat seikat on otettu huomioon kaavaluonnosta suunniteltaessa



Kuva 1 Ehdotuksemme Pohjoisten kaupunginosien baanaverkostoksi. kartta © MML 2018



Kuva 2 Puuttuva pyörätieosuus.

**Mielipide 2, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 7.5.2018**

Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä: *Tapionrannan asemakaavan muutoshankkeen tavoitteenasettelu on samansuuntainen kuin SYK Oy:n jättämässä asemakaavan muutosanomuksessa kiinteistölle 78-1-19 sillä erotuksella, että SYK Oy tavoittelee alueelleen monipuolista kaupunkirakennetta. Hanke edistää lähtökohdiltaan myönteistä kehityssuuntaa Linnanmaan alueella. Asumisen tuominen lähelle Yliopistokampusta tukee SYK Oy:n pitkän ajan tavoitteita ja edistää alueen elinvoimaisuuden kehittymistä lisäämällä alueen palvelujen asiakaskuntaa.*

*Samanaikaisesti on käynnissä Linnanmaan-Kajjonharjun täydennysrakentamisen kaavarunkotyö (564-2360). Haluamme tiedustella, onko näiden kaavoitushankkeiden etenemisjärjestys asetettujen tavoitteiden mukainen? Pitäisikö kaavarunkotyön olla edistynyt pidemmälle, ennen kuin alueella aloitetaan tarkempia asemakaavan muutoshankkeita vai onko jopa toivottavaa, että (kaikkia) hankkeita edistetään samanaikaisesti?*

**Vastine**

Tapionrannan asemakaavaan muutosalue on selkeästi Oulun yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja liikenteen järjestämisen kannalta alue on selkeä. Tapionrannan hanketta viedään eteenpäin Linnanmaa-Kajjonharjun kaavarunkotyön rinnalla yhteistyössä ja yhteisten tavoitteiden mukaisesti. Tapionrannan asemakaavatyössä huomioidaan kaavarungossa linjatut periaatteet.

Palaute ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

**Mielipide 3, yksityishenkilö, 1.6.2018**

Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä: *Miksi muutosalueelle on keksitty kaavoitusta varten uusi nimi? Miksi yksityiselle maalle puistoon saa rakentaa? Ketkä alueen omistavat ja kuka on kaavamuutoksen valmistelija? Onko mahdollista toteuttaa nykyinen kaava, joka ei ole toteutunut? Laaditaanko alueelle yhteistoiminta- ja maankäyttösopimus ja mitä se pitää sisällään?*

**Vastine**

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty puistoalueeksi, jonka nimi on Nyyrikinpuisto. Nyyrikinpuisto jää edelleen osaksi Kuivasjärven rannan puistoaluetta. Tapionranta on asemakaavan muutoksen työnimi, eikä nimistöä ole virallisesti muutettu. Tapionrannan on katsottu kuvaavan tulevaa asuintarkoitukseen suunniteltua aluetta tarkoituksenmukaisesti. Nimi juontaa juurensa alueella tämänhetkisesti sijaitsevasta Tapiontiestä ja Tapionpuistosta, joiden päätteeksi suunnittelualue sijoittuu.

Suunnittelualue on Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja ranta-alue on varattu yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön (V). Oulun kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (16.6.2014 § 53) on tehty maankäyttösopimuksia koskeva linjaus, että Oulu käyttää maankäyttösopimuksia yleiskaavan toteuttamiseksi asemakaavamuutosalueilla. Asemakaavan muutos on yleiskaavaan pohjaten käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan yhteistoiminta- ja maankäyttösopimus suunnitelmien pohjalta ehdotusvaiheessa. Asemakaavan muutoksessa esitetään ranta-alueelle yleinen puistoalue, joka muodostaa Kuivasjärven rantaan yhtenäisen virkistysreitit. Kuivasjärven rannan yleisen puistoalueen ja Kaitoväylän väliin jäävä alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, joka kaupunkikuvallisesti jatkaa Kaitoväylän rakennettua ympäristöä ja on läpi kuljettava rannan puistoalueelle. Yksityinen maanomistaja omistaa suurimman osan suunnittelualueesta, Oulun kaupunki omistaa kaitaleen Kaitoväylän varrelta

Palaute ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

**Lausunto 1, Fingrid Oyj, 3.4.2018**

*Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja.*

4.4.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

4.4.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

4.4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunnalle päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 20.3.2018 § 85.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Tapionrannan asemakaavan muutoksen valmisteluaineistona esitellään neljä vaihtoehtoa ja niiden vertailu. Vaihtoehdot ja vertailun on laatinut maanomistajien konsultti arkkitehti Matti Karhula Karhulat Oy:stä. Neljän vaihtoehdon pääteemat ja tavoitteet ovat samat. Suunnitelmat tukeutuvat ympäröivään rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, olemassa olevaan liikenneverkkoon sekä yleiskaavan mukaiseen suunnitteluun.

##### 4.5.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

#### **VAIHTOEHTO A, "Maltillinen"**

Vaihtoehdon A (Maltillinen) asumisen kokonaisrakennusoikeus on 25 100 k-m<sup>2</sup>.



Alue jakautuu rakenteellisesti kolmeen eri vyöhykkeeseen, joissa kussakin eri tyyppinen mittakaava ja tilallisuus. Veistospuisto (0,4 ha) jakaa alueen kahtia ulottuen rannalta aina Kaitoväylälle saakka. Rakennuskanta muodostuu AK-kortteleista, joiden kerrosluvut rannan tuntumassa kolme ja Kaitoväylää lähestyttäessä 5-4 -kerrosta. Pysäköinti on suunniteltu maantasoon.

Kuivasjärven rantaa kiertävälle puistovyöhykkeelle on varattu tilaa n. 40-50m ja se yhtyy alueen lävistämään veistospuistoon. Rantaa kiertävässä puistossa vaihtelevat luonnontilainen metsä, istutettu alue sekä niittymäinen avoin alue. Alue yhdistyy olemassa olevaan liikenneverkkoon Tapiontien sekä Tellervontien kohdalta. Tellervontien kohdalla yhteys itäpuolista osaa palvelemaan pysäköintialueeseen.

**VAIHTOEHTO B, "Itäpuisto"**

Vaihtoehdon B (itäpuisto) asumisen kokonaisrakennusoikeus on 30 040 k-m<sup>2</sup>.



Alue muodostuu kolmesta eri tyyppisestä rakennusalueesta. Läntinen vyöhyke tehokkaan rakentamisen aluetta, idässä Kaitoväylää vasten 3-4 kerroksisia kerrostalokortteleita. Rannassa, Veistospuiston tuntumassa kaksikerroksisista rakennuksista koostuva pientalovaltainen alue. Läntisessä alueessa tornitalot 8-kerroksisia ja nousevat puustorajan yläpuolelle.

Alueen koilliskulmaan on Veistospuistolle jätetty laaja viheralue (0,6 ha) joka yhdistyy rannan poikki kulkevaan virkistysreittiin, joka muodostaa kokonaisuudessaan 1,7 ha viheralueen.

Idänpuolinen ajoneuvoyhteys Tapiontien kohdalta ja Tellervontien kohdalta yhteys LPA-alueelle. Kortteleista osoitetaan yhteydet ympäröivään kevyenliikenteen verkostoon sekä virkistysalueille.

Läntisen tornitalokorttelin pysäköinnistä 50% ohjataan kannen alle, lopun jääden maantasoon katoksien alle. Muilta osin alueella maantasopysäköinti.

**VAIHTOEHTO C, "Vinokas"**

Vaihtoehdon C (Vinokas) asumisen kokonaisrakennusoikeus on 27 780 k-m<sup>2</sup>.



Pääkatu kääntyy Kaitoväylään nähden koilliseen, luoden alueelle koordinaatiston käännöksen. Alue koostuu kolmen tyyppisen rakennuksen muodostamista korttelivariaatioista. Lännessä, rannan tuntumassa sijaitseva pientaloalue mukailee olemassa olevaa koordinaatistoa muodostaen erillisen osan veistospuiston ja paikalla sijaitsevan asuinrakennuksen yhteyteen. Itäpuolen tornitalot nouset kohti rantaa viisikerroksista kahdeksan kerroksisiin.

Veistospuistoon suora yhteys Tapiontien vastaiselta kadulta. Kadun yhteydessä Kaitoväylälle havaittava aukio. Katuyhteys alueen itäosaan myös Tellervontien kohdalta. Kaitoväylän vastaiset asuinkerrostalon muodostavat porrasteisen vaikutuksen katutilaan. Pysäköinti on alueella pääosin maantasossa, luoteisessa korttelissa puolet autopaikoista rakenteellisia.

**VAIHTOEHTO D, "Jämäkkä"**

Vaihtoehto D (Jämäkkä) asumisen kokonaisasumisoikeus on 25 100 k-m<sup>2</sup>.



Kerrostalot ryhmittyvät Kaitoväylää vasten rajaten katutilaa. Alue on koostuu pääosin kerrotalovaltaisista asuinkortteleista, yhdenasunnon kytkettyjen pientalojen rivistöjen reunustaen aluetta. Veistospuisto on on asuinkerrostalojen ympäröimä ja sijoittuu napakasti olemassa olevan asuintalon yhteyteen. Alue mukaillee olemassa olevaa rakenteellista koordinaatistoa.

Alueelle on Kaitoväylältä yksi katuyhteys josta kulku asuinrakennuksiin sekä Kuivasjärven rannalle. Alueen itäosassa yleiseen virkistyskäyttöön osoitettu 25-30m leveä viherkaistale, Veistospuistolla tässä vaihtoehdossa pinta-alaa 0,2 ha. Pysäköinti on kauttaaltaan maantasossa.



#### 4.5.2 Vaihtoehtojen vertailu ja vaikutukset,

Vaihtoehtojen vertailusta on laadittu tekstimuotoinen taulukkovertailu, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä 2 viitesuunnitelmien alussa.

Vaihtoehtojen numeerinen vertailu:

VAIHTOEHTO	k-m <sup>2</sup>	Aluetehokkuus	AK	AO	asuntomäärä (AK+AO)	asukasmäärä (AK+AO)	Autopaikka - määrä
A <i>Maltillinen</i>	25 100	0,5	25 100	-	334	501	209
B <i>Itäpuisto</i>	30 040	0,6	28 600	1 440	387 (381 + 6)	595 (571 + 24)	252
C <i>Vinokas</i>	27 780	0,55	26 100	1 680	355 (348 + 7)	560 (532 + 28)	234
D <i>Jämäkkä</i>	25 100	0,5	21 500	3 600	301 (286 + 15)	489 (429 + 60)	214

Laskentaperusteet:

Alueen kokonaispinta-ala 50 155,47 m<sup>2</sup>

AK = Asuinkerrostalo. Keskimääräinen asunnon koko = 75m<sup>2</sup>, Asukkaita/asunto = 1,5

AO = Erillispientalo. Keskimääräinen asunnon koko = 240m<sup>2</sup>, Asukkaita/asunto = 4

#### **Vaihtoehtojen vaikutukset:**

##### **Vaihtoehtojen vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualue täydennetään ympäristöä täydentäväksi kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Muutos vaikuttaa huomattavasti Kaitoväylän varren rakennettuun ympäristöön, kun lähes kokonaan luonnontilassa oleva alue rakennetaan. Kaitoväylän katutila muuttuu rajatuksi ja rakenteeltaan kaupunkimaiseksi, kun kerrostalorakenne tulee katualueeseen kiinni.

Kokonaisuudessaan alueen tuleva rakennuskanta on monimuotoista, pitäen sisällään kaksikerroksisia yhden asunnon pientaloja, sivu- ja keskikäytävätiloja sekä yhdenportaan tornitaloja. Kerrostalojen korkeudet vaihtelevat vaihtoehtoisissa kahdeksasta kolmeen (VIII-III). Vaihtoehtoisissa on keskenään rakenteellisia eroja, joilla on vaikutuksia alueen sisäisiin tiloihin, näkymiin ja kulkuun.

Uusi rakentaminen helpottaa kulkua Kuivasjärven rantaan. Kuivasjärven rantaan muodostuu yhtenäinen jalankulku- ja pyöräilyverkosto, kun Nyyrikinpolku jatketaan rantaa pitkin lännestä aina itäpuolella kulkevaan Kylmäniemenpolkuun saakka. Näkymät Kuivasjärvelle parantuvat, kun rannan puustoa avataan.

Alueen rakennettuun ympäristöön vahvan vaikutuksen ja identiteetin tulee muodostamaan alueella jo olevat veistokset, joista muodostetaan kaikille avoin veistospuisto. Olemassa oleva asuinrakennus on esitetty osana veistospuistoa ilman rakennusoikeutta.

Kuivasjärven rannassa kulkevaa virkistysreittiä täydennetään kulkemaan suunnittelualueen läpi. Kaitoväylältä Kuivasjärven rantaan aukaistaan ajoneuvo- ja kevyenliikenteen yhteys, joka palvelee niin alueen asukkaita kuin toimii yleisenä kulkuna Kuivasjärven rannan alueelle. Rannalle kulkureittien riesteämiskohdan on esitetty julkista uimaranta-aluetta. Uimarannan yhteydessä olisi mahdollisuus pysäköinnille.

##### **Vaihtoehtojen vaikutukset katuihin ja liikenteeseen**

Alue tukeutuu vanhaan katuverkkoon, mutta suunnittelualueen sisään suunnitellaan kokonaan uusi katuverkko, joka liitetään olemassa olevaan. Pääkatuyhteys moottoriajoneuvoille on kaikissa vaihtoehtoisissa vastakkain Tapiontien kanssa, joissakin suunnitelmissa (A2, D2 ja B2) on kulku pysäköintialueelle Kaitoväylältä vastakkain Tellervon tien kohdalta. Tapiontien vastaiselle katuosuudelle esitetään aukiota, jonka ohessa kerrostalon katutasossa mahdollisuus myös pienimuotoiselle liiketilalle esimerkiksi ravintolalle.

Alue lisää liikennettä alueella, mutta liittymä Kaitoväylälle on turvallinen.

Kävelyn ja pyöräilyn reittejä on runsaasti kaikissa vaihtoehdoissa, joten kulkeminen alueen läpi on helppoa ja turvallista, vaikutukset ovat alueelle positiivisia. Rakennusten suunnittelussa on huomioitu uuden pysäköintinormin mukainen pyöräpaikkamitoitus.

Suunnitelmissa autopaikkatavoitteena on esitetty 1ap/120<sup>2</sup> k-m kerrostaloissa ja 2 ap/asunto pientaloissa. Polkupyörien suhteen noudatetaan Oulun kaupungin määrittämää pysäköintiselvityksen (28.3.2018, §82) normia 1pp/30 k-m<sup>2</sup> ja 4pp/pientalo. Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50% polkupyöräpaikoista lukittavaan lämpimään sisätilaan.

### **Vaikutuksen kunnallistekniikkaan**

Alue tukeutuu olemassa olvaan rakenteeseen, mutta vaatii rakennettavaksi alueen sisälle uutta kunnallistekniikkaa sähkö-, kaukolämpö-, vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkon osalta. Jäteveden viemärointi edellyttää jäteveden pumppaamon rakentamista alueen sisälle.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Suunnittelualueen luonnontilainen metsä tulee muuttumaan suurimmaksi osaksi rakennetuksi ympäristöksi. Rantaan jätetään koko suunnittelualueen matkalta puistoalue virkistyskäyttöön. Osa alueesta jätetään luonnontilaiseksi ja osaan aukaistaan näkymiä järvelle.

Vaihtoehdoissa luonnontilaisen metsän ja hoidetun puistoalueen määrä ja sijainti vaihtelee. Puiston reunan määrä vaihtelee vaihtoehdoissa. Suunnittelualueen suuria tai alueen identiteetille tärkeitä puita pyritään suunnitelmissä säilyttämään.

Suunnittelualueen muutoksilla on suuret vaikutukset Kuivasjärven suurmaisemaan. Vaihtoehtojen välillä vaikutukset ovat erilaisia, vaihtoehdoissa B2 ja D2 VII- ja VIII-kerroksiset pistetalot ovat kiinni rannan puistolinjassa. Vaihtoehdoissa A2 ja F1 rakentaminen rannan puiston vieressä on matalempaa II-kerroksisia pientaloja tai III-kerroksista pienkerrostaloja.

Vaihtoehdoissa virkistysreitit sekä puistot ovat nostettu keskeiseen asemaan.

Alueen rakentaminen tulee lisäämään kovien pintojen määrää ja syntyvien hulevesien määrää. Syntyvät huleveset pyritään käsittelemään tonttikohtaisesti.

#### 4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopullisen asemakaavan osatekijät ja muoto päätetään valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen saadun palautteen ja keskustelun perusteella.

#### 4.5.4 Nimistö

Kaijonharjun oleva nimistö sisältää pääasiassa Kalevala -aiheisia kansallisromanttisen kauden nimiä. Lähialueella olevia kadunnimiä ovat mm. Tapiontie, Tellervontie ja -kuja, Kimmontie, Tuulikintie ja Kai-toväylä. Alueella säilyvää käytössä olevaa nimistöä ovat: Nyrikinpuisto, Nyrikinpolku, Raimontie. Yhdyskuntajaoston päätöksen mukaan 15.11.2018 § 17 uutena nimistönä alueella voidaan käyttää teiden osalta Nyrikinrantaa ja Tapionrantaa sekä puiston nimenä Veistospuistoa. Kadunnimien ranta-päätteet kertovat niiden sijainnista rannan läheisyydessä. Nimet perustuvat alueella jo olevaan nimistöön tai kertovat kohteen käyttötarkoituksesta. Kalevalassa Nyriikki on Tapion poika, metsän haltija.

## **5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Projektin asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmien arkkitehtisuunnittelusta on vastannut arkkitehti Matti Karhula Karhulat Oy:sta. Kaavamuutoksen valmisteluaineistoksi on laadittu neljä vaihtoehtoa kaupungin ohjauksessa. Luonnokset ja vertailu löytyvät liitteestä 2. Vaihtoehtojen pohjalta laaditaan lopullinen viitesuunnitelma asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi keväällä 2019. Vahvistunut asemakaavan muutos ohjaa tulevaa toteutusta.

Oulussa \_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 2018

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

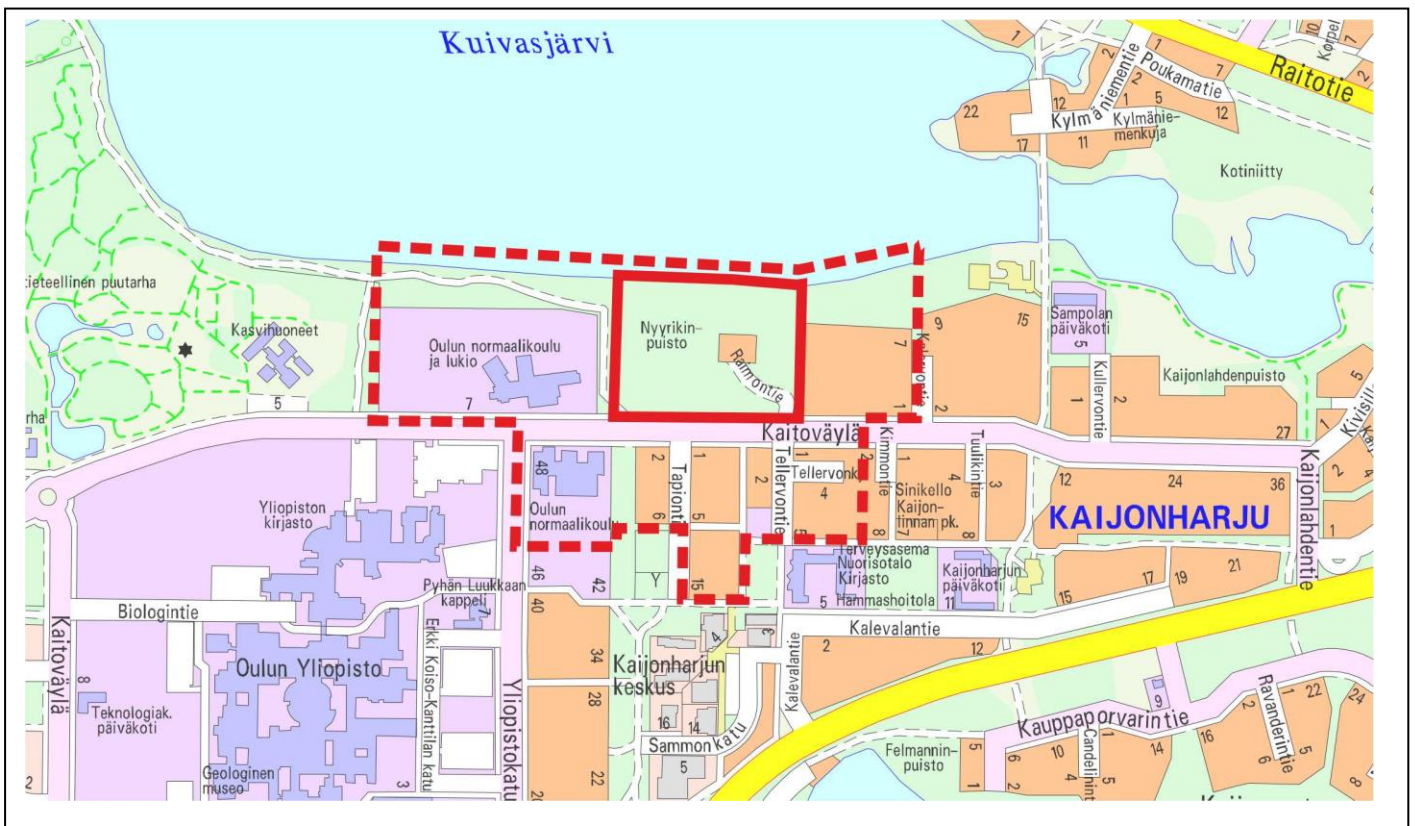
Eini Vasu  
kaavoitusarkkitehti

## Tapionranta

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan Nyyrikinpuistoa koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutos (Raimontie 2)

Kaavatunnus 564-2359  
Diaarinumero 10622/2017



Asemakaavan muutosalue

Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia

**Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan lähtökohdista voi esittää mielipiteitä.

## Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) tiedotetaan suunnittelun osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista asemakaavoituksessa. Siinä kerrotaan kaavan lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta, siitä kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Siinä myös kuvaillaan, minkälaisia kaavan vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

## Asemakaava-alue ja vaikutusalue

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia. Muutosalue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa Kuivasjärven ja Kaitoväylän välissä olevalla metsäisellä alueella.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

Suunnittelualue suunnitellaan muutettavaksi yleiskaavan mukaiseksi kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja virkistysalueeksi. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt maanomistaja.

## Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle tulee kerrostalojen korttelialuetta. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Kuivasjärven rantaan tulee julkinen virkistysreitti.

Asemakaavan muutos laaditaan samanaikaisesti alueelle laadittavan Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon 564-2360 (yhdyskuntalautakunta käynnisti 13.2.2018 §70) kanssa. Tässä asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon kaavarunkotyössä linjatut periaatteet.

## Suunnittelun lähtökohdat

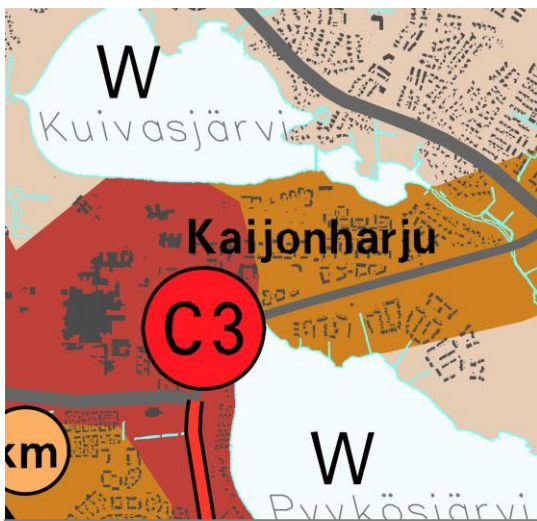
### Oulun kaupunkistrategia 2020

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena ovat mm. elinvoimaisuuden vahvistaminen, kestävä kehityksen huomioon ottaminen sekä eheän, toimivan ja energiatehokkaan yhdyskuntarakenteen toteuttaminen.

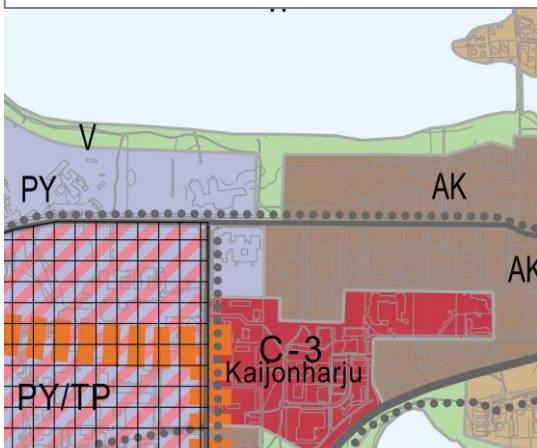
### Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavan **kaavakartta 1:ssä** suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisyöhyke 2 (punainen alue) ja kaupunkikehittämisyöhyke 3 (ruskea alue) rajalla, paikalliskeskuksen (C3) pohjoispuolelle. Alue on tehokkaasti rakennettua aluetta, jota kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.

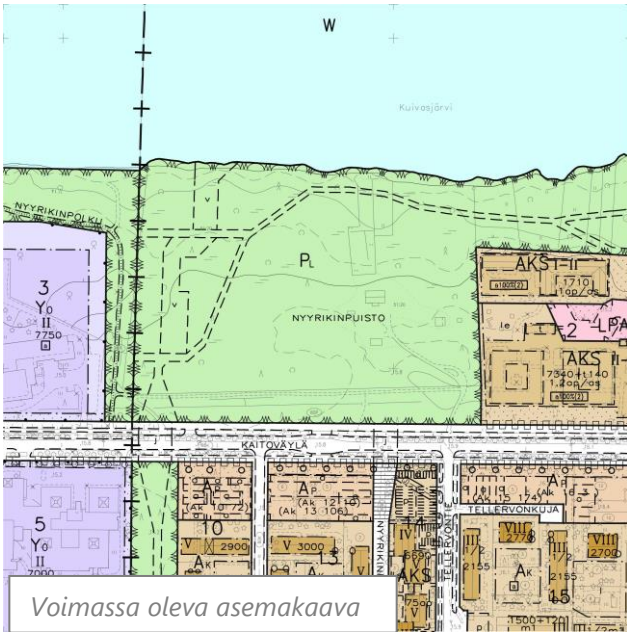
**Kaavakartta 2:** Suunnittelualue on kerrostalovaltainen asuntoalue (AK). Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreuna on varattu yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön (V). Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa.



Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartta 1



Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartta 2



Voimassa oleva asemakaava

### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa olevilla asemakaavoilla 861 ja 863 on hyväksymis- ja vahvistuspäivämäärä sisäministeriössä on 17.5.1979.

Asemakaavan pääkäyttötarkoitus on luonnontilassa säilytettävä ja kehitettävä puistoalue (PL). Alueen oikeaan reunaan pohjois-eteläsuunnassa on myös merkitty ohjeellinen vesialue (v). Alueen läpi on katkoviivalla merkitty ohjeellinen polku.

### Suunnittelualan nykytilanne

Suunnittelualan koko on n. 5ha ja se on lähes kokonaan luonnontilaista metsää. Alueen keskellä sijaitsee 50-luvulla rakennettu puurunkoinen omakotitalo piharakennuksineen. Rakennuksen pihapiiriin on sijoitettu useita veistoksia.



Ilmakuva nykytilanteesta

### **Maanomistus ja sopimusmenettelyt**

Suunnitteluala on pääosin yksityisessä omistuksessa. Vain Kaitoväylän reunassa kaistale Oulun kaupungin omistamaa maa-aluetta. Hankkeesta laaditaan yhteistoiminta- ja maankäyttösopimus.

### **Suunnittelutyön organisointi**

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen hakijat ovat palkanneet konsultin laatimaan korttelin viitesuunnitelman.

### **Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?**

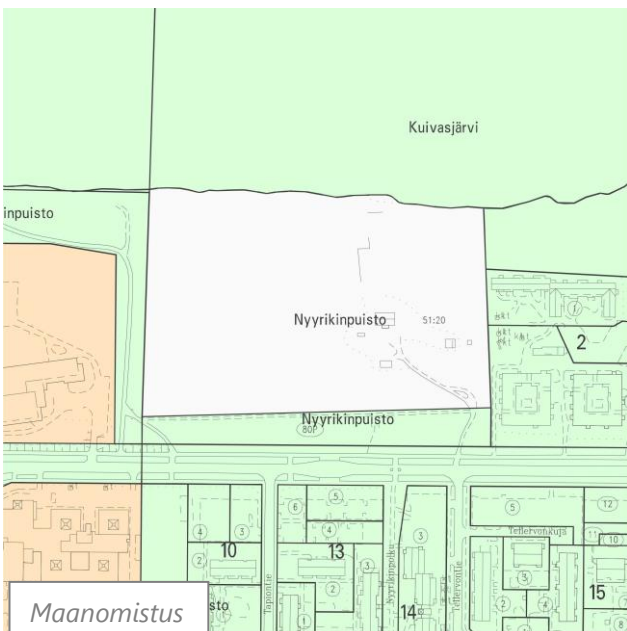
Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia mm:

- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen (liikenteen määrä ja toimivuus korttelin sisällä)
- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön (näkyvät Kaitotielle, mahdolliset poistuvat rakennukset)

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.



Maanomistus

### Ketkä ovat osallisia ja keille tiedotetaan erikseen?

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. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttöyksikkö
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Taidemuseo
- Oulun Taiteilijaseura

### Tiedottaminen suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille

Suunnittelun vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta ilmoitetaan kirjeellä, etusivulla olevan kartan rajauksen mukaisesti.

Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtävälle asettamisesta tiedotetaan osallisille lehti-ilmoituksella Kalevassa (kaavoituksen ilmoitukset julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin) sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta lähetetään kirjeet ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana.

Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta kuulutetaan Oulun kaupungin verkkosivuilla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset) ja sanomalehti Kalevassa.

### Tiedottaminen viranomaisille ja yhteisöille

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan sähköpostitse

Nähtävilläoloaikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus, josta tiedotetaan lehti-ilmoituksella ja kaupungin verkkosivuilla.

### Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

**Kuulutukset nähtäville asettamisista julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).**

Asemakaavanmuutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla: [www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)** (Suunnitelman kortti, joka sisältää kaava-asiakirjat, on haettavissa kaavatunnuksella **564-2359**).

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä.

Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää nähtävilläolon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

### Miten kaavatyö etenee ja miten työhön voi vaikuttaa?

#### Hankkeen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville neljäksi viikoksi, jona aikana vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosta koskeva valmisteluaineisto (asemakaavaluonnos) asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi tavoiteaikataulun mukaan joulukuussa 2018 – tammikuussa 2019. **Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.** Mielipiteen voi lähettää kirjaamoon. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

#### Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen tavoiteaikataulun mukaan keväällä 2019, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. **Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla.** Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

#### Hyväksymisvaihe

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

### Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@ouka.fi](mailto:kirjaamo@ouka.fi)

### Lisätietoja hankkeesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus  
kaavoitusarkkitehti Eini Vasu puh. 044 703 2402, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

kaavoitusassistentti Sirkka Moilanen puh. 044 703 2431, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen asiakaspalvelu puh.: 050-3166 850, 050-3166 849 (käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)



VAIHTOEHTO A.  
Maltillinen





VAIHTOEHTO B.  
Itäpuisto

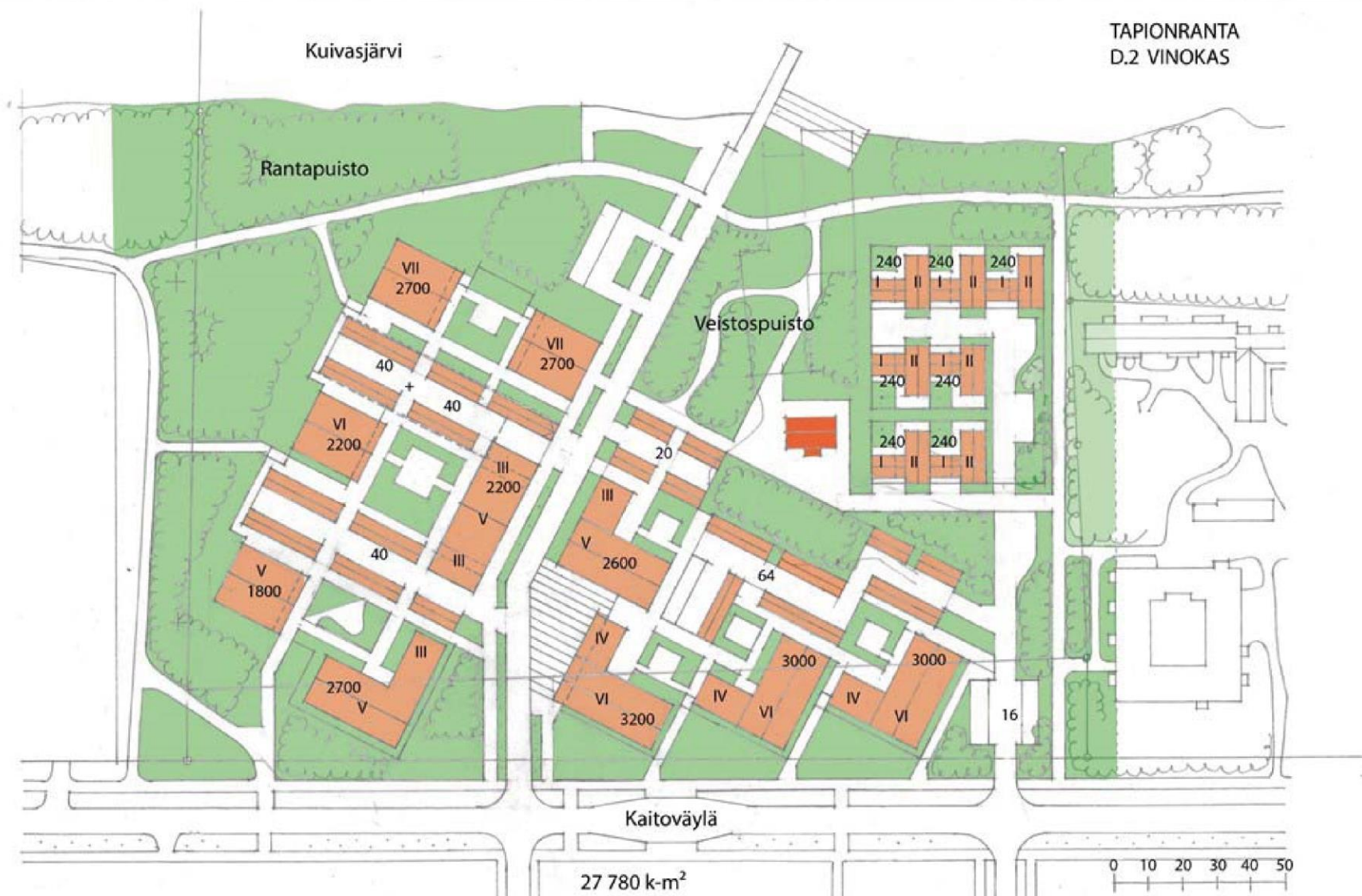
VAIHTOEHTO F.  
Jämäkkä



VAIHTOEHTO F.  
Jämäkkä



Vinokas



VAIHTOEHTO D.  
Vinokas



VAIHTOEHTO D.  
Vinokas



Vaihtoehto D, *Vinokas*, mallinnosrantanäkymä



TAPIONRANTA, SELOSTUS JA ANALYYSI Karhulat Oy 14.9.2018

	YLEENSÄ, YHTEISTÄ	A.2 MALTILLINEN	B.2 ITÄPUISTO	D.2 VINOKAS	F.1 JÄMÄKKÄ
<b>Asuintyypit, rakennustyypit</b>	<p>AP: yhden perheen 2-kerroksinen asuintalo. Autotalli-varastosiiipi.</p> <p>AK: sivukäytävätalot keskikäytävätalot - lamellitalot - yhdenportaan tornitalot katso viitesuunnitelmat.</p> <p>Ulkotilojen heirarkia: - asuintalojen ulkotilat, pihat - tonttien tarkoituksenmukaisesti mitoitettut pihat - tori - puistot - viheralueet</p> <p>Sarja on katkeamaton ja kokonaisuutta täydentävä.</p>	<p>Kaitoväylän kerrostalokorttelit: II,III,IV ja V yhteensä: 19800 km<sup>2</sup>.</p> <p>Rantavyöhykkeen näköala-asunnot: -sivukäytäväatalo III yht. 5600 km<sup>2</sup></p>	<p>Läntinen kortteli: VIII, yht. 18500 km<sup>2</sup></p> <p>Kaitoväylän varren kortteli: II,III,IV yhteensä: 11900 km<sup>2</sup>.</p> <p>Torin veistonpuiston ja rannan rajaama alue: AP,II, yth. 1440 km<sup>2</sup></p>	<p>Läntinen kortteli: - tornitalot V,VI,VII - keskikäytävätalot yhteensä 14300 km<sup>2</sup>.</p> <p>Keskeinen: - keskikäytävä/ lamellitalot III,IV,V,VI yhteensä 11800 km<sup>2</sup></p> <p>Pientaloalue: - AP II yht. 1680 km<sup>2</sup></p>	<p>Kaitoväylän varren kortteli: - keskikäytävä-/ lamellitalot, III, yhteensä 14400 km<sup>2</sup></p> <p>Keskeinen alue torin ympärillä: - keskikäytävä-/lamellitalot, III,IV,V,VI yhteensä 7100 km<sup>2</sup></p> <p>Kaupunkipientalot: - II yhteensä 3600 km<sup>2</sup></p>
<b>Liittymät ympäröivään katuverkkoon</b>	<p>Alueen pääliikennekatu on itä-länsisuuntainen Kaitoväylä. Kaijonharju-Linnanmaa-alueen kehittyessä väylän liikennemäärät lisääntyvät merkittävästi.</p>	<p>Yhteys Kaitoväylälle: - Tapiontien kohdalta - Tellervontien kohdalta yhteys LPA-alueelle.</p>	<p>Yhteys Kaitoväylälle: - Tapiontien kohdalta - Tellervontien kohdalta yhteys LPA-alueelle.</p>	<p>Katuyhteys Tapiontien ja Tellervontien kohdalta.</p>	<p>Katuyhteys Kaivoväylälle Tapiontien kohdalta</p>
<b>Ulkoilureitti/kevytliikenne</b>	<p>Kuivasjärveä kiertävä ulkoilureitti/kevyen liikenteen väylä jatkuu alueen rantavyöhykkeen kautta. Alueen itäosaan osoitetaan yhteys Kaitoväylältä rantaan.</p>	<p>Alueen keskeisen puistovyöhykkeen kautta johdetaan yhteys Kaitoväylältä veistonpuiston kautta järven rantaan. Kortteleista osoitetaan yhteydet viheralueille ja verkostoon</p>	<p>Kortteleista osoitetaan yhteydet ympäröivään verkostoon ja viheralueille.</p>	<p>Itäisen väylän ja kadun välille syntyy kevyen liikenteen yhteys. Kortteleista osoitetaan yhteydet ympäröivään verkostoon ja viheralueille.</p>	<p>Alueen keskeisen puistovyöhykkeen kautta johdetaan yhteys Kaitoväylältä veistonpuiston kautta järven rantaan. Kortteleista osoitetaan yhteydet viheralueille ja verkostoon</p>
<b>Pysäköinti</b>	<p>Autopaikkavaroitukseksi asetetaan: -AK: 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> -ap: 2 ap/ asunto AP-kortteleissa säilytys talleissa tai autokatoksissa. Maantasopysäköinti yleensä katoksissa.</p>	<p>AK-korttelit. Maantasopysäköinti</p>	<p>Läntiset AK-kortteli: 50% autopaikoista pihakannen alla (80+80). Muilta osin maantasopysäköinti.</p>	<p>Luoteinen AK-kortteli: rakenteellinen pysäköinti, 40+40. Muilta osin maantasopysäköinti.</p>	<p>Kauttaaltaan maantasopysäköinti.</p>
<b>Polkupyörät</b>	<p>Noudatetaan Oukan ohjeita; 1 pp/40 k-m<sup>2</sup></p>				

TAPIONRANTA, SELOSTUS JA ANALYYSI PINTA-ALAT

Karhulat Oy 14.9.2018

VAIHTOEHTO	AK (k-m <sup>2</sup> )	AP (k-m <sup>2</sup> )	YHTEENSÄ (k-m <sup>2</sup> )
A.2	25 100	-	25 100
B.2	28 600	1 440	30 040
D.2	26 100	1 680	27 780
F.1	21 500	3 600	25 100

TAPIONRANTA, SELOSTUS JA ANALYYSI

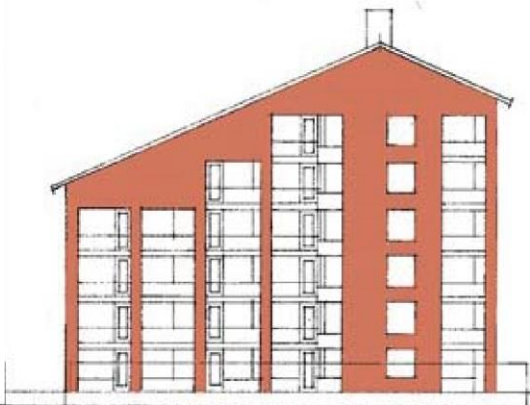
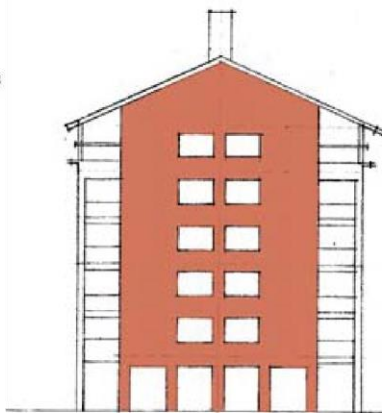
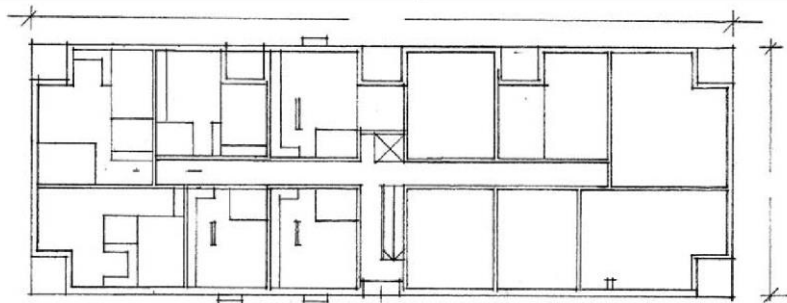
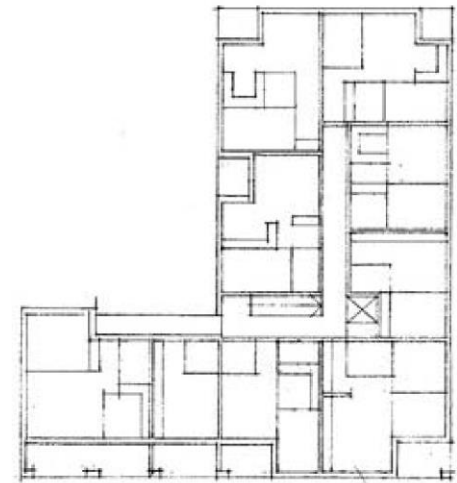
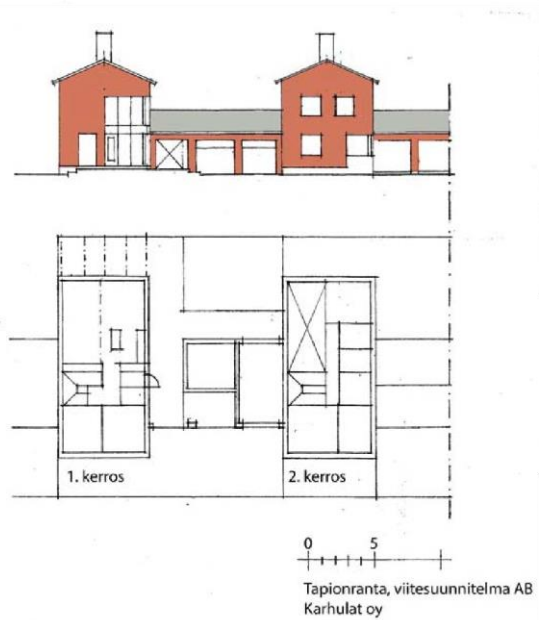
Karhulat Oy 14.9.2018

	YLEENSÄ, YHTEISTÄ	A.2 MALTILLINEN	B.2 ITÄPUISTO	D.2 VINOKAS	F.1 JÄMÄKKÄ
<b>Aluerakenne</b>	<p>Toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset elementit ovat: - liikenneverkko - asuinkorttelit - rakennustyypit - puistot - rooli suurmaisemassa</p>	<p>Jakaantuu kolmeen vyöhykkeeseen. Veistospuisto (0,4 ha) ulottuu Kaitoväylältä rannalle.</p>	<p>Läntinen vyöhyke on tehokkaan rakentamisen aluetta. Pääkadun itäpuolinen osa koostuu asuinkorttelivariaatiosta ja laajasta veistospuistosta (0,6 ha).</p>	<p>Pääkatu kääntyy koilliseen. Länsiosa on kerrostalovaltainen, samoin keskiosa. Pientaloalue sijaitsee erillisenä koillisosassa. Veistospuisto avautuu järvelle.</p>	<p>Kerrostalot ryhmittyvät Kaitoväylän varteen sekä torin ympärille. Veistonpuiston on asuinkortteleiden ympäröimä. Pientalot kehystävät aluetta pohjoiseen, koilliseen ja luoteeseen.</p>
<b>Puistot</b>	<p>Rantapuisto kattaa yleiskaavan mukaisesti koko ranta-alueen. Rantaan on ajoneuvoyhteys, sijoitetaan venevalkama, uimaranta ja laituri. Veistospuisto on avoin ja yleinen alue, jonka identiteetti rakentuu Raimo Metsänheimon veistoksista. Veistokset sijoitetaan maastoon polkujen varrelle. Veistokset, n. 20 kpl, valaistaan. Alueen länsiosassa on luonnontilaista viheraluetta yleiskaavan linjausten mukaisesti.</p>	<p>Rantapuisto on leveydeltään 40-50 m, yhtyy alueen lävistävään veistospuistoon. Rantapuistossa vaihtelevat luonnontilainen metsä, istutettu alue ja niittymäinen, avoin alue.</p>	<p>Koillisosassa sijaitseva veistospuisto yhtyy rantapuistoon. Tuloksena on laaja (1,7 ha) ja monipuolinen viheralue.</p>	<p>Ranta-alue laajenee alueen keskiosassa veistospuistoksi. Pääkadun suuntaus mahdollistaa luoteissektorin osoittamisen osaksi laajaa viheraluetta (1,7 ha)</p>	<p>Alueen itäosaan osoitetaan 25-30 m leveä viheralue. Veistonpuiston pinta-ala on 0,2 ha. Puisto on saavutettavissa joka suunnasta.</p>
<b>Rooli suurmaisemassa</b>	<p>Oleellinen näkymäsuunta on pohjoisesta, Kuivasjärvellä. Kysymys kuuluu: - maastotuuko uusi asuinalue näkymättömiin? - nouseeko alue tai sen osa maamerkeiksi? - mikä on kombinaatio? Kaitoväylän varsi on kaikissa vaihtoehdoissa tehokkaasti rakennettu.</p>	<p>Sovinnollinen, huomoita herättämätön. Kerrosäärä kasvaa maltillisesti Kaitoväylälle päin. Rantapuiston kasvillisuus ratkaistava.</p>	<p>Korkeat rakennukset nousevat puustorajan yläpuolelle. Näkyvyys on taattu. Rantavyöhyke pääkadun itäpuolella on puistoa ja pientaloaluetta. Alue sopeutuu hyvin ympäröivään maastoon.</p>	<p>Tornitalo länsivyöhykkeellä ovat korkeimpia lähellä ranta. Näkyvyys maisemassa ja maisemasta on asetettu tavoitteeksi. Muilta osin veistospuisto ja pientaloalue sitovat asuinalueen ympäristönsä.</p>	<p>Toria rajaavat rakennukset nousevat maamerkeiksi. Viheralueet ja pientalot maastouttavat alueen ympäristönsä.</p>



TYYPITALOT

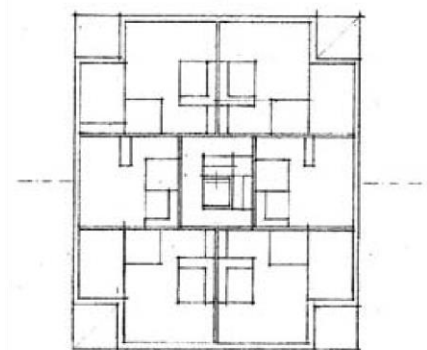
Vaihtoehtoissa käytetyt talotyytit



Tapionranta, viitesuunnitelma 3 Karhulac oy



Tapionranta, viitesuunnitelma 1 Karhulac Oy



Tapionranta, viitesuunnitelma 2 Karhulac oy

**UUTELA – MEERI JA RAIMO METSÄNHEIMON TAITEILIJAKOTI**

**RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS**

7.5.2018

Konsultointi Karhulat Oy  
Katriina Bendiksen o.s. Metsänheimo



konsultti  
Konsultointi Karhulat Oy  
Hallituskatu 13-17 C 20  
90100 Oulu  
puh. 044 777 5001  
[anne.karhula@karhulat.fi](mailto:anne.karhula@karhulat.fi)

työn suoritusajankohta  
2018

Kannen kuva: Tuntematon lehtikuvaaja 1960 luvun lopulla

**Sisällys**

ESIPUHE .....	5
RAIMO METSÄNHEIMO .....	6
KOHDE.....	7
PERUSTIEDOT .....	8
SODAN JÄLKEINEN RAKENTAMINEN .....	8
RAIMOLAN METSÄPALSTAN VAIHEITA 1935 – 1954.....	9
MEERI JA RAIMO METSÄNHEIMON TAITEILIJAKODIN, UUTELAN, VAIHEITA.....	10
UUTELAN RAKENTAMINEN .....	10
UUTELAN KALUSTAMINEN .....	15
RAKENTAMISEN LOPPUUN SAATTAMINEN .....	15
UUTELAN SUURREMONTTI 1983 – 1984.....	16
UUTELAN ASUINOLOJEN PARANTAMINEN 2000-LUVULLA.....	19
Uutelan sisäkuvia (Katriina Bendiksen):.....	20
Kuvia Uutelan pihamaalta .....	23
LÄHTEET.....	24



*Sivun kuvat Katriina Bendiksen*

## ESIPUHE

Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosassa sijaitsevaa Raimola-nimistä tilaa 564-401-551-21 ja Oulu kaupungin omistamaa osaa Nyyrikinpuistosta, kiinteistötunnus 564-78-9903-12, koskeva asemakaavan muutos on saatettu vireille 20.3.2018 (Yhdltk §139).

Kyseinen alue asemakaavoitetaan Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK). Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualan länsi- ja pohjoisreuna on varattu yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön (V).

Suunnittelualueella, osoitteessa Raimontie 2, sijaitsee taiteilija, professori Raimo Metsänheimon omistama, rakentama ja asuttama asuinrakennus piharakennuksineen.

Kehittyvä Oulun kaupunki tarvitsee Raimo Metsänheimon omistaman tilan asuinkäyttöön. Muutos tarkoittaa metsätöitä, maastotöitä ja rakentamista. Vanhasta ympäristöstä jää uudisrakentamisen lomaan vain rippeitä.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan myös Raimo Metsänheimon rakentaman asuinrakennuksen kohtaloa. Tämä, nyt käsillä oleva rakennushistoriallinen selvitys on osa mainittua arviointia.

Tähän selvitykseen sisältyvän Uutelan rakentamista koskevan tarinan on kirjoittanut Katriina Bendiksen os. Metsänheimo.

Asemakaavoituksessa rakennuksen säilyttämiseen ei oteta kantaa, ainoastaan mahdollistetaan rakennuksen säilyminen.

Suunnittelutyössä on tullut esille ajatus asuinrakennuksen lähiympäristön rakentamisesta veistospuistoksi, jonka teokset ovat Metsänheimon käsialaa. Veistospuisto kuuluu yhtenä osana maankäytönsuunnitteluun ja puistosuunnitteluun. Myös teosten esillepanoon, valaistukseen ja jalustarakenteisiin otetaan kantaa.



*Tahokko-nä-kukkia-veistos  
(Anne Karhula)*

Veistospuiston teokset valitsee taiteilija Raimo Metsänheimo lastensa ja Oulun taidemuseon edustajien kanssa.

## RAIMO METSÄNHEIMO

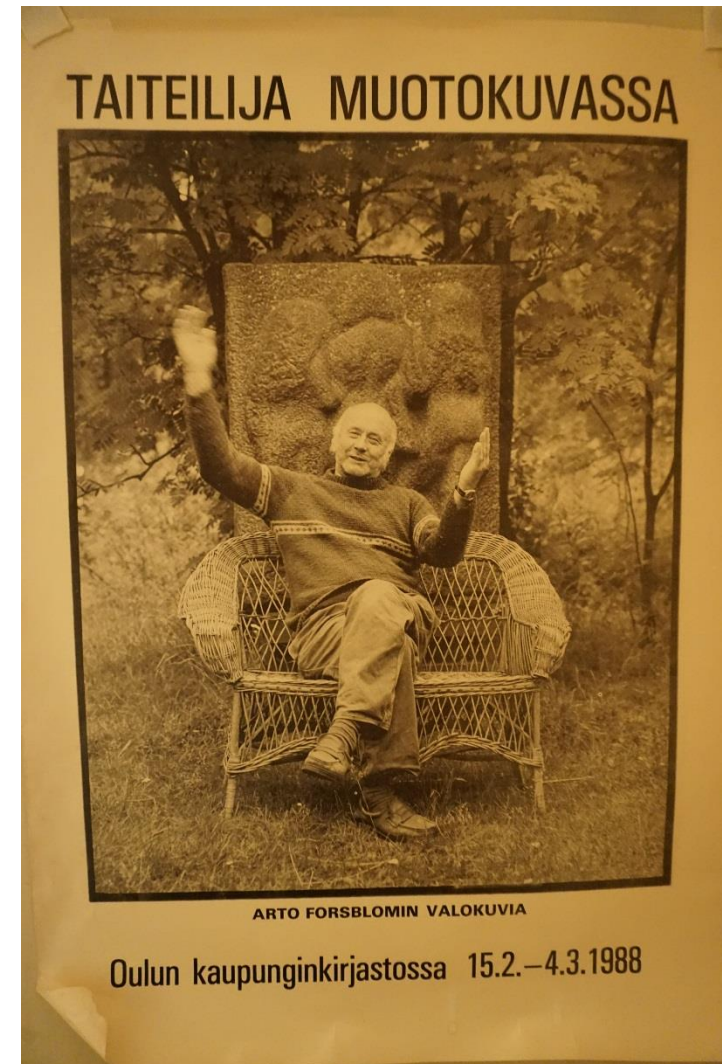
Raimo Metsänheimo syntyi Helsingissä syyskuussa 1925. Puolisonsa on Meeri, os. Pietilä (1930-2017) ja lapset Katriina, Heikki, Pekka ja Jarkko.

Raimo Metsänheimo on oululainen kuvanveistäjä, taidemaalari ja taidegraafikko. Lisäksi hän on työskennellyt opettajana, kuvittajana, toimittajana ja yliopisto-opettajana.

Koulutus: Vapaa Taidekoulu (1946-1947), Suomen Taideakatemian koulu (1948-1951).

Metsänheimon tunnetuimpia veistoksia ovat Rupikonna (1983) Keskustan terveysasemalla, Tiedonjano (1987) Kaijonharjun sivukirjaston edessä, Tilapäinen (1987) Harjapuistossa, Kahdeksantoistavuotias (1965) Pohjankartanossa.

Raimo Metsänheimo on saanut muun muassa Oulun kaupungin tunnustuspalkinnon 1974, Oulun läänin taidepalkinnon 1981, Pro Finlandia -mitalin 1992 sekä professorin arvonimen 2007.

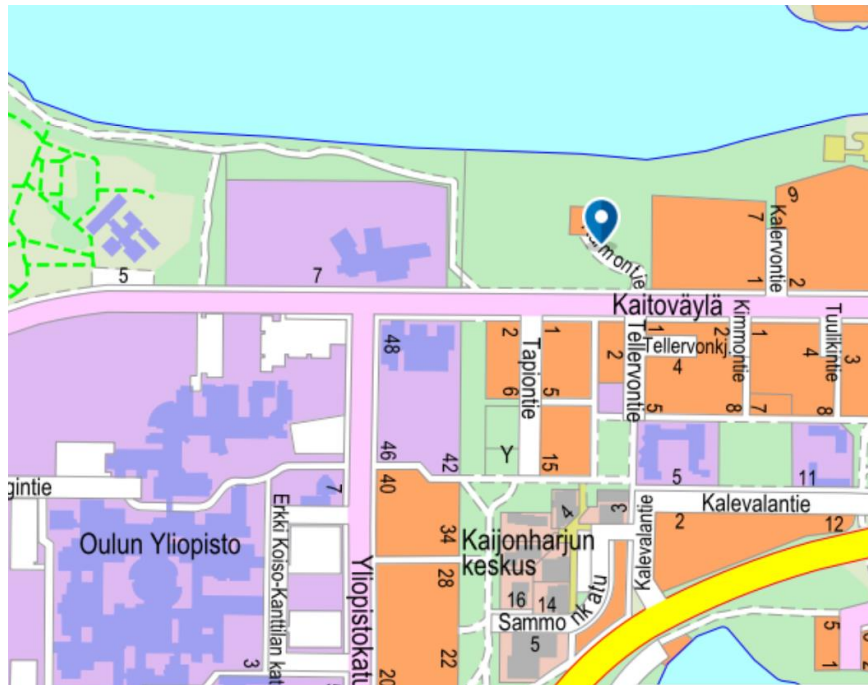


*Taiteilija Raimo Metsänheimo taustanaan Kolme sulotarta veistos*

## KOHDE

Meeri ja Raimo Metsänheimon taitelijakoti valmistui 1950 -luvulla. Koti nimettiin Uutelaksi. Yläkerran vinttihuoneet valmistuivat talviasuttaviksi 1970-luvulla.

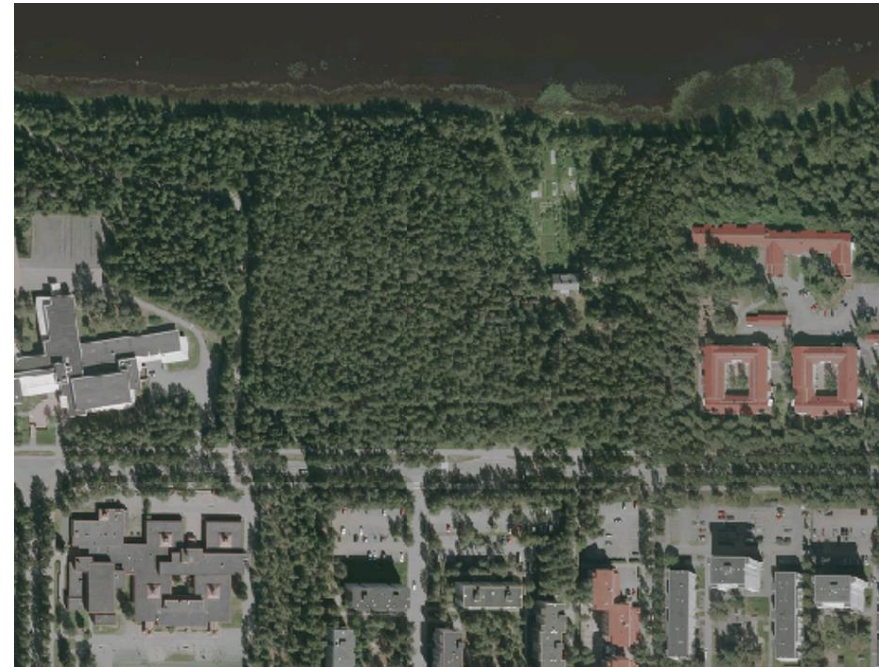
Taiteilija Raimo Metsänheimon ateljee sijaitsee kodin päädyssä, piirustuksissa tuvaksi nimetyssä tilassa.



*Uutela opaskartalla. Ouka Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut*

Taitelijakoti sijaitsee osoitteessa Raimontie 2, 90570 Oulu. Pohjoisessa Raimolan tontti rajoittuu Kuivasjärveen, lännessä kevyenliikenteenväylään ja Normaalikouluun, idässä asuinkerrostaloalueeseen.

Koti kasvimaainen on Nyyrinkinpuistossa. Perheen kasvimaassa on viljelty perunaa, juureksia ja muita hyötykasveja. Kotipuutarhassa on runsaasti marjapensaita.



*Uutela Nyyrinkinpuistossa ilmakuvassa. Ouka Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut*



**PERUSTIEDOT**

Kohteen nimi	Uutela, Raimontie 2, 90580 Oulu Meeri ja Raimo Metsänheimon taiteilijakoti
Piirustukset	Maatalousseurojen keskusliiton asutusvaliokunta tyyppiirustus A13, 1952
Rakentajat	Raimo ja Meeri Metsänheimo Edvard Heinonen poikineen, rakenteet Lauri Pietilä, muuraukset Eero Hapuoja, kirvesmiestyöt
Rakennuslupa myönnetty	28.5.1954
Rakennuksen käyttöönotonajankohta	1955
Alkuperäinen käyttötarkoitus	Meeri ja Raimo Metsänheimon perheen koti ja taiteilija Raimo Metsänheimon ateljeetila
Nykyinen käyttötarkoitus	Raimo ja Heikki Metsänheimon koti
Kaavatilanne	Voimassa olevat asemaavat 861 ja 863, vahvistettu 17.5.1979.
Kohteen koko	156 k-m <sup>2</sup>
Suojelutilanne	Rakennusta ei ole suojeltu

**SODAN JÄLKEINEN RAKENTAMINEN**

Talvisodan ja jatkosodan päätyttyä valtiovalta sääti pikaisesti poikkeuslait, joilla helpotettiin karjalaisen siirtoväen maanhankintaa ja myöhemmin siirtolaisten, rintamamiesten, sotainvalidein, -leskien ja -orpojen maanhankintaa. Lait määrittelivät mm. pientalojen minimi- ja maksimipinta-alat, huoneluvun ja varustetason.

Maatalousseurojen keskusliitto oli perustettu vuonna 1906 maaviljelys- ja talousseurojen kattojärjestöksi.

Maatalousseurojen keskusliitto teetätti tyyppiirustuksia helpottaakseen sodan jälkeistä asuntorakentamista. Erikokoisten asuinrakennusten tyyppiirustuksia oli kaikenkaikkiaan 24.

Tyyppitalomallit oli suunniteltu viranomaisten vaatimusten mukaisesti ja rakentajille oli varmintä valita ratkaisu, joka tiedettiin varmasti täyttävän vaatimukset.

Sodan jälkeisessä rakennustoiminnassa olosuhteet olivat vaikeita. Kaikista materiaaleista oli pula. Jotta sodan jälkeen saatiin asuntoja rakennettua, perustui se paljolti puuhun ja talkootyöhön. Puutavara saatiin usein omasta metsästä.

*Katriina Bendiksen:*

## RAIMOLAN METSÄPALSTAN VAIHEITA 1935 – 1954

Raimon isä, Urho Metsänheimo, osti vuonna 1935 Uleå-yhtiöltä (sittemmin Oulu-yhtiö) neljän hehtaarin suuruisen, juuri hakatun metsäalueen Kuivasjärven etelärannalta, Ilolanojan itäpuolelta.

Suuret tukkipuukuuset oli kaadettu niin, että vain kaksi suurta kuusta jäi, rantakuusi ja rajakuusi.

Aluetta suunniteltiin alunperin Raimon äidinisän, Heikki Koistisen laidunmaaksi. Hänen pientilansa, Aunela-Onnela, oli samalla rannalla n. 400 m itään uudesta, Raimolaksi nimetystä metsäpalstasta.

Raimolan palstan itäpään rakennettiin pieni hirsimökki Metsänheimojen kesäpaikaksi vuonna 1939. Raimon äiti, Saimi Metsänheimo, piirsi yhtenä iltana rakennuksen pohjapiirroksen.

Rakennushirret tuotiin Nivalan kunnan Nivalan kylästä, vanhasta kesänavetasta. Kesäkuussa 1939 kaksi miestä, Pääkkölä ja Kulluvaara Sieppijärveltä, rakensivat ensin piharakennuksen, Pikku-Tönön ja sitten itse mökin, Tönön.

Kuistin pylvääetettiin Torniojokivarren mukuramännystä. Tönö valmistui juhannuksen jälkeen. Alueen ympärille tehtiin

ensimmäinen kaksilankainen piikkilanka-aita samana kesänä. Rajalinjalta kaadettiin puut ja niistä saatiin aitatolpat. Kuivasjärveläinen August Riipinen oli aita tekemässä ja Raimo apuna.

Jatkosodan aikana saksalaiset pitivät sotaharjoituksia aivan Raimolan aidan takana. Juoksuhaudat, joita kaivettiin n. 5 – 10 metrin päähän aidan eteläpuolelle, ovat yli seitsemänkymmenen vuoden kuluessa hävinneet lähes näkymättömiin.

Raimo asui opiskeluaikojensa jälkeen, 1950-luvun alussa, Kuivasjärvelle muutettuaan pitempiäkin jaksoja Tönössä. Tönöön oli vedetty sähköt vuonna 1951. Urho ja Saimi Metsänheimo lahjoittivat Raimolan metsäpalstan pojalleen lahjakirjalla 29.12.1951.

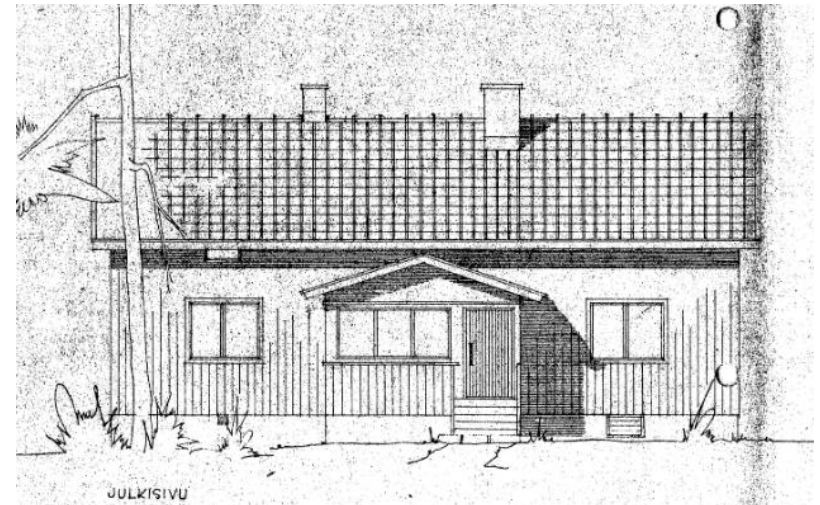
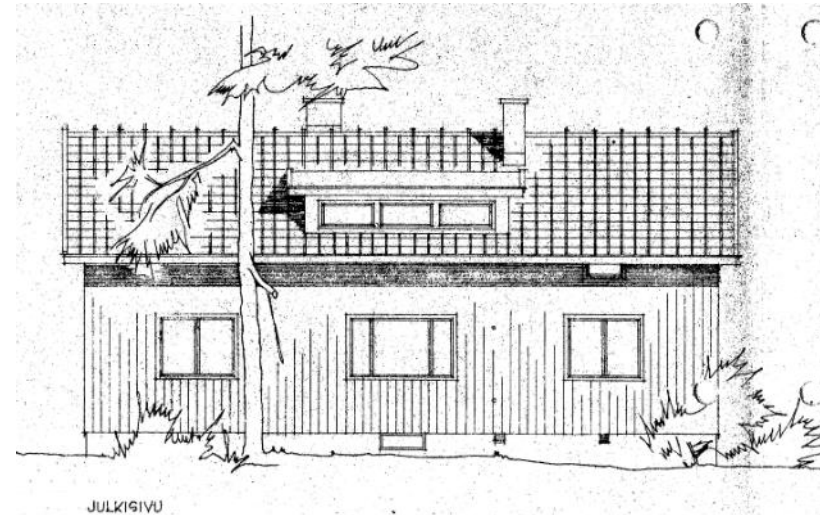
## MEERI JA RAIMO METSÄNHEIMON TAITEILIJAKODIN, UUTELAN, VAIHEITA

### UUTELAN RAKENTAMINEN

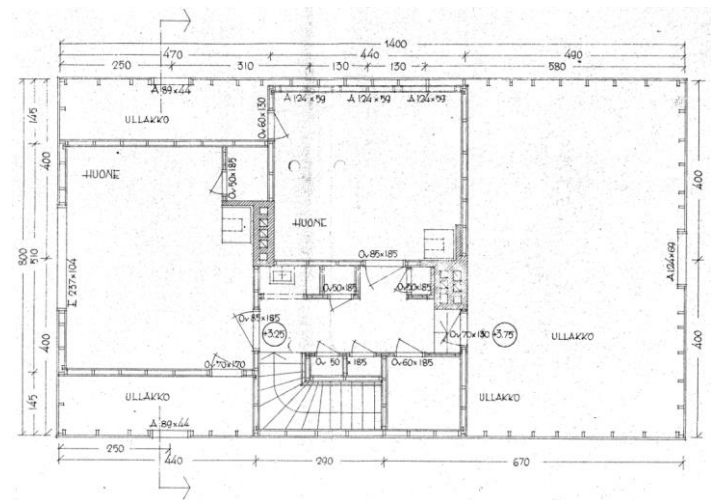
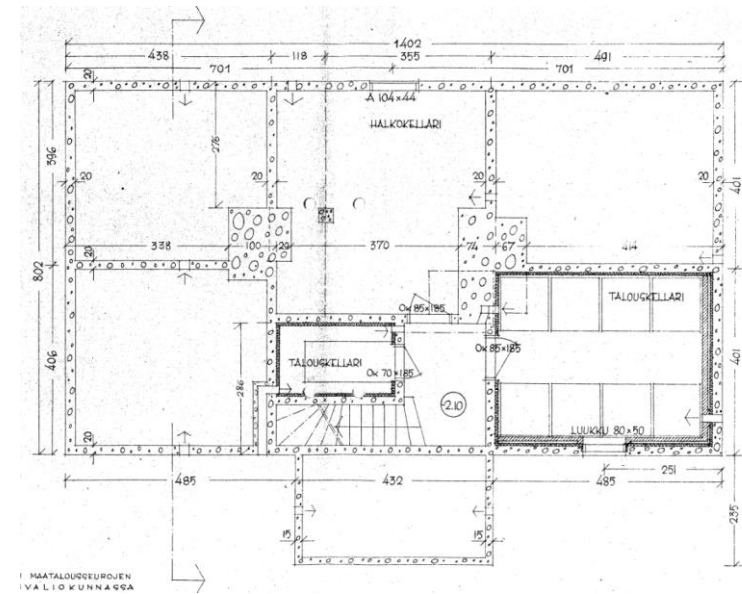
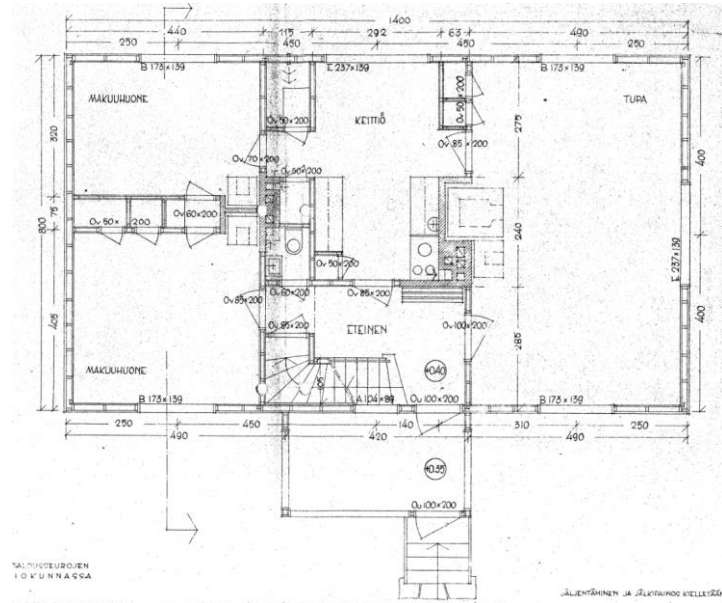
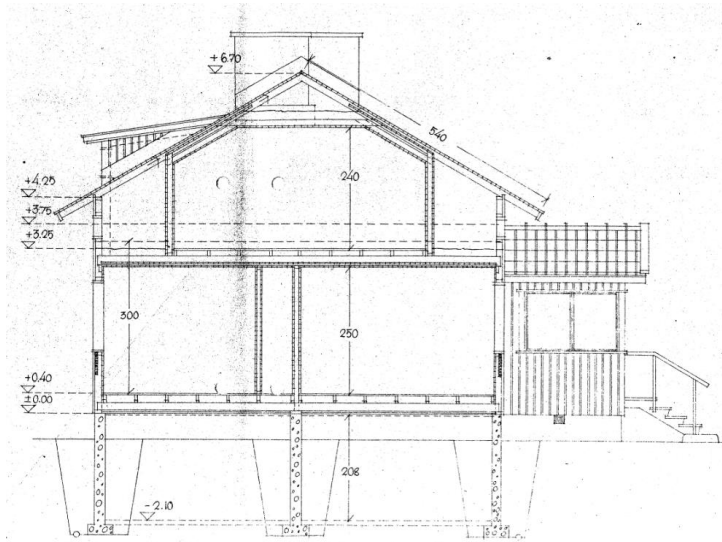
Kevään 1954 aikana ryhdyttiin suunnittelemaan talon rakentamista Raimolan palstalle (Rn:o 51<sup>20</sup>).

Lopulta päädyttiin puurakennukseen, joka päätettiin rakentaa maatilan päärakennuksen As-tyyppi A13 1952 mukaan (rakennusala 112 m<sup>2</sup>).

Piirustukset on laadittu maatalousseurojen keskusliiton asutusvaliokunnassa. Piirustuksiin tehtiin joitakin muutoksia, muun muassa ikkunat muutettiin eri tyyppisiksi. Suurin muutos oli ateljeen rakentaminen tyyppitalon pirtin paikalle. Välikatto jätettiin rakentamatta ateljeen kohdalle.



*Julkisivupiirustukset (OKA)*



Leikkaus- ja pohjapiirustukset, AS-tyyppi A 13,1952 (OKA)

**Ateljeen lisäksi tehtiin seuraavat muutokset:**

**Kellarikerros** – vain pieni talouskellari talon keskikohdalla toteutettiin (siihen tahtoi keväällä nousta vesi, sillä alueen pohjavesi oli korkealla).

**1. kerros**

Kuistin katto rakennettiin suorana lappeena.

Pitkien seinien, etelä- ja pohjoisseinän, ikkunat ovat kaikki samaa mallia kuin tyyppitalon keittiön ikkuna. Järvenpuoleiseen, luoteiseen makuuhuoneeseen asennettiin kaksi ikkunaa, jotka sijoitettiin huoneen luoteiskulmaan.

Tyyppitalon pienen wc:n tilalle rakennettiin vähän isompi kylpyhuone, johon mahtui kylpyamme. Tila otettiin keittiöstä, josta tuli L-kirjaimen muotoinen.

Makuuhuoneiden välisiä kaappeja ei rakennettu, vain pieni kaappi luoteispuolen huoneen koillisnurkkaan. Makuuhuoneiden välille murattiin yhteinen kakluuni, jota lämmitettiin luoteispuolen huoneen (kulmakamarin) puolelta.

Tyyppitalon tuvan (pirtin) paikalle rakennettiin ateljee. Välikatto jätettiin rakentamatta, ja etelä- ja pohjoisseinän välille, lähelle katon rajaa, asennettiin kaksi seinän läpi menevää metallitankoa kahden

metrin päähän toisistaan estämään seinien leviämistä. Katon pohjoislapeelle asennettiin kattoikkuna, koko n. 2 x 1,5 m (joka tahtoi vuotaa, ja jonka puitteita tervattiin moneen otteeseen). Ateljeen itäseinän keskelle asennettiin vierekkäin neljä valoaukoltaan 98 x 108 cm suuruista ikkunaa. Ateljeen pohjoisseinälle asennettiin kahden metrin korkuiset pariovet tyyppitalon ikkunan kohdalle.



*Ateljeen kattoikkuna (Katriina Bendiksen)*

Keittiön ja ateljeen seinä rakennettiin suoraksi huoneiden väliseen oveen asti. Leivinuuni ja takka ovat kokonaan ateljeen puolella. Eteisen ja ateljeen väliseen seinään ei asennettu ovea.

## 2. kerros

Kaksi vinttikamaria rakennettiin vasta 1960-70-luvuilla. Huoneiden välillä on komeron sijaan kapea ovi. Yläeteisen komeroita ei rakennettu eikä matalaa varastotilaan tehty lattiaa.

Haukiputaan rakennuslautakunta antoi rakennusluvan N:o 65 28.5.1954. Tämä saatettiin tiedoksi hakijalle 10.6.1954.

Meerin veli, Ville Pietilä, oli katsonut rakennuksen paikan, ettei siinä ollut isompia vesisuonia. Raimon isä, Urho Metsänheimo rahoitti rakentamista Kärsämäen metsäpalstan, Puolitaipale Rn:o 20<sup>1</sup>, puiden myynnillä.

Talon yläkertaan oli tarkoitus rakentaa eläkepäivien asunto Raimon vanhemmille, Saimi ja Urho Metsänheimolle. Talon nimeksi valittiin Uutela.

Rakentaminen alkoi toukokuussa 1954. Raimo kaatoi talon paikalta puut ja kaivoi kunnan pois hiekan päältä. Saadut tukit käytettiin talon lattian alle niskoiksi. Edvard Heinonen Rovaniemeltä ja hänen poikansa Matti ja Martti, sekä vanhin poika Eino vähän aikaa, olivat taloa rakentamassa.

Talon perustusten sisään jäävä alue täytettiin hiekalla ja päälle valettiin betonikakku, joka piettiin. Pakosen Jussi ajoi Pakosen mailta tai Pääkkösen niittysarkojen laidoilta kiviä talon alle betonin sekaan pantavaksi, betonin säästämiseksi. Niilo Alatalo kaivoi viemäriojan rantaan. Hän kaatoi ensin ojalinjalta puut, sillä talon ja rannan välillä

oli sakea metsä. Kirveen iskut vain kuuluivat, kun työtä tehtiin, mutta työmiestä ei näkynyt.

Meeri, o.s. Pietilä ja Raimo vihittiin avioliittoon Oulussa, Tuiran kirkossa 18.8.1954. He asuivat avioliittonsa ensi ajat Tönössä, palstan, itäpäähän, rakennetussa pienessä hirsimökissä, joka oli valmistunut Metsänheimojen kesäpaikaksi kesällä 1939.



*Pikkutönö. (Katriina Bendiksen)*

Uutelan uudirakennus saatiin syksyksi ulkopuolelta valmiiksi, Alakerran sisäseinät saatiin raakalautavaiheeseen. Meeri öljysi talon vernissalla syksyllä 1954.

Syksyn töitä oli myös rakennuspuiden taaplaus, joka oli iso urakka. Jätepuista rakennettiin vielä tilapäinen puunsuoja, kolmiseinäinen liiteri, talon kaakkoispuolelle.

Ensimmäinen talvi vietettiin Raimon vanhempien luona, Helsingissä.



*Uutela syksy 1954 (Urho Metsänheimo)*

Raimo jäi syksyllä joksikin aikaa Kuivasjärvelle lämmittämään Uutelan uuneja talon kuivaamiseksi. Meerin veli Lauri Pietilä, ammatiltaan muurari, oli muurannut uunit (kakluunit). Kesä oli ollut hyvin sateinen ja uunien tiiliskivet olivat kastuneet, eivätkä uunit tahtoneet vetää, vaan savuuttivat pahasti. Raimo pyyhki joka päivä kaikki ikkunat, joihin vesi tiivistyi, ja vettä tuli aina puolisen ämpärillistä.

Talon rakennus jatkui heinäkuussa 1955. (Esikoinen, Katriina oli syntynyt Helsingissä kesäkuussa). Uutelassa kaikki oli vielä kovin keskeneräistä. Ensimmäisenä valmistui eteläpuolen kamari (peräkamari) asuttavaan kuntoon. Sen lattia saatiin umpeen ja höylätyksi heinäkuun puoliväliin mennessä.

Syksyllä Uutelassa riitti työtä vintin lattian täytössä kutterinlastuilla ja sanomalehdillä, joita pantiin kutterinlastujen alle. Seinät olivat edelleen raakalautapintaisia, eikä sähköjä ollut. Valonlähteenä käytettiin enimmäkseen öljylamppuja ja lisäksi Urho Metsänheimon luultavasti Ruotsista tuomaa Aladdin-lamppua (polttoaineena petroli), jossa lampun sisällä oleva sukka hehkui valkoisena.

Keittiöön saatiin alkusyksystä puuhella, jossa oli lämminvesisäiliö. Taloon oli vedetty myös vesijohdot talon luoteisnurkalla olevasta kaivosta, jonka vesi oli ruosteista. Pyykinpesu oli alkuaikoina hankalaa käsipelillä ja ruosteisella vedellä. Vesijohdot jäättyivät heti ensimmäisenä talvena, joka oli kova pakkastalvi. Tämän jälkeen siirryttiin käyttämään Tönön kaivon vettä, joka oli laadultaan parempaa.

## UUTELAN KALUSTAMINEN

Alkuaikojen huonekaluja Uutelassa olivat Raimon huoneessa Helsingissä olleet kaksi penkkiä ja vihreä pöytä, jossa pöytälevyn alla oli kaksi laatikkoa. Nämä huonekalut olivat välillä olleet Tönössä.

Sänkyinä olivat 2-osainen Heteka-sänky (hetekka) ja Katin pinnasänky. Muita huonekaluja olivat topattu nojatuoli, pyöreä pöytä ja piironki (palvelijan huoneesta Helsingissä), lasiovinen koivuinen kirjahylly (Raimon huoneesta Helsingissä) sekä Pietarista aikoinaan hankittu venäläinen kirjoituspöytä ja poltettu tuoli. Piano saatiin Helsingistä Kuivasjärvelle junarahtina syksyllä 1955. Pian saatiin myös Eero Hapuojan tekemät kirjahyllyt, joissa oli lakatut hyllytasot, ja niiden päissä kolmionmuotoiset mustat metallilevyt. Hyllyt kiinnitettiin seinään ruuvattuihin rei'itettyihin rimoihin. Jouluksi 1956 ostettiin Askosta vuodesohva.

## RAKENTAMISEN LOPPUUN SAATTAMINEN

Kesä 1956 oli työteliäs, sillä talon alakerta yritettiin saada valmiiksi. Meeri pudotteli muhia seiniin. Eero Hapuoja oli töissä Uutelassa iltaisin. Lattiat nostettiin ja lankut lyötiin tiheämpään, niitä meni kaksi enemmän kuin aikaisemmin. Keittiön seiniin saatiin Oulu-pahvi, joka maalattiin ja kamareiden seiniin naulattiin insuliittilevyt. Kamarien seinät tapetoitiin. Isä-Raimo naulasi kamarien haltekattolevyt paikoilleen ennen sähköjen vetämistä syksyllä 1956.

Uutela maalattiin loppukesästä 1958 valkoiseksi.

Nuori, nelihenkiseksi kasvanut perhe oli taloudellisesti ahtaalla, mutta taloa yritettiin kuitenkin rakentaa valmiimmaksi. 25.11.1958 Raimo kirjoittaa Helsinkiin: ”Meeri on auttanut tekemällä tilaa ateljeehen, laittanut lattialankkuja paikalleen ja kantanut muhia vinttiin, niin että enää puuttuu kylpyhuoneen päältä.” Ateljeen lattian alkuperäiset 2 x 4” lankut vaihdettiin vähitellen vuodesta 1959 lähtien paksumpiin 3 x 9” lankkuihin, sillä suunnitelmissa oli ryhtyä hakkaamaan siellä isoja kiviveistoksia.

Vuonna 1961 ateljeehen hankittiin syväpainoprässi grafiikan vedosten ottamista varten.

Uusi liiteri rakennettiin vuosina 1960 – 63. Hapuojan Eero rakensi liiterin rungon ja isä vähitellen katon ja seinät.



*Liiteri. (Anne Karhula)*



Vuonna 1961, loppusyksystä Raimo rupesi rakentamaan vintin ulosvetokamarin (pohjoisen vinttikamarin) lattiaa. Työ edistyi hitaasti. Aiemmin syksyllä oli laitettu kattolautoja paikoilleen. Vuonna 1965 pohjoinen vinttikamari valmistui siihen kuntoon, että vanhimmat lapset, Katriina ja Heikki asuivat siellä kesäajan. Taiteilija Aatto Hukkanen laittoi viimeiset lattialankut paikoilleen kerran sinä kesänä vieraillessaan.

Kesällä 1969 talo maalattiin kartanonkeltaiseksi, minkä värinen se on ollut siitä pitäen.



*Kartanonkeltainen talo. (Anne Karhula)*

Syyskuussa 1971 Raimo rupesi korottamaan ateljeen ovia 3 m korkeiksi ja naulaamaan keskeneräisiin sisäseiniin paneelia raakalautaisen vinolaudoituksen päälle.

1970-luvun alussa purettiin keittiön ja nurkkakamarin komerot ja kamarien ulkoseiniin naulattiin sisäpuolelle lastulevyt eteläseinää lukuunottamatta.

Länsipäädyn vinttikamari valmistui talven 1973/74 aikana. Yläkerta jäi kuitenkin keskeneräiseksi. Yläeteisen matalaan sivutilaan ei koskaan saatu lattiaa ja sen seinät ovat edelleen raakalautapintaiset.

Vuoden 1976 toukokuussa hankittiin pihalle, pihlajarivin taakse, jalaksilla oleva tynnyrisauna. Lännenpuoleiseen vinttikamariin vedettiin samana vuonna sähköt.

### **UUTELAN SUURREMONTTI 1983 – 1984**

Vuoden 1983 loppukesällä ryhdyttiin isompiin, välttämättömiksi käyneisiin korjaustöihin. Elokuussa Heikki purki kamarien välisen, kovan lämmityksen vuoksi huonokuntoiseksi käyneen kakluunin. Muurari Onni Jämsä Haukiputaalta muurasi tilalle uuden punatiilisen uunin, joka tuli kokonaan eteläpuolisen kamarin puolelle (kakluunia oli aikaisemmin lämmitetty nurkkakamarin puolelta, joka oli makuuhuoneena).

Syksyllä aukaistiin keittiön lahoksi havaittu lattia. Lattian alla vanha viemäriputki oli vuotanut ja aiheuttanut vähitellen lahon, koska keittiön lattia oli peitetty muovimatolla 1960- ja 1970-lukujen taitteessa. Lahon aiheuttaja, kellarisieni, oli levinnyt myös nurkkakamarin puolelle. Lattialankut nostettiin pois ja vietiin ulos saunan uunissa poltettaviksi. Lattian täyteenä ollut kutterinpuru kärrettiin talon itäpäähän. Putkimies Erkki Laurila uusi viemäriputket ja teki muut putkityöt. Keittiön ja kylpyhuoneen lattia uusittiin pohjia myöten lokakuussa 1983 ja nurkkakamarin lattia kesällä 1984. Uudet lattiat rakensi Jorma Räisänen Haukiputaalta. Keittiötä jouduttiin pitämään pari viikkoa kylmässä porstuassa. Myös kylpyhuone remontoitiin kokonaan, koska senkin lattia piti purkaa viemäritöiden takia. Kylpyamme poistettiin ja entisen vessanrinkan paikalle tuli suihku. Kylpyhuoneen koillisnurkasta lohkaistiin lisätilaa keittiön puolelle. Raimon Eva-tädille vuonna 1978 rakennettua, ateljeesta erotettua huonetta pienennettiin ja sinne tehtiin vessa. Aluksi vessana toimi kompostikäymälä pari vuotta, koska entisenlaista vesivessaa ei voinut uusien määräysten takia enää asentaa, kun emme liittyneet kaupungin viemäriverkkoon. Myöhemmin hankittiin matalahuuhteluinen vessanrinkka, jonka jätteet ja vedet menevät suljettuun lasikuitutankkiin. Tankki kaivettiin maahan entisen kasvimaan paikalle, kaakkoispuolen männyn ja kiipeilykoivun välille. Pyykinpesu helpottui, kun vesijohdon saannin jälkeen hankittiin ensimmäinen automaattipesukone.

Talon uusi ulkomaalaus oli vuorossa kesällä 1986.

Tynnyrisaunan taakse rakennettiin kaksiseinäinen pieni liiteri saunapuiden säilytystä varten. Maataloustyökalujen säilytyspaikaksi ja pottujen syksyistä kuivausta varten Heikki suunnitteli ja rakensi saunan liiterin taakse pienen, isojen kivien varaan tehdyn varastorakennuksen, joka tunnetaan Köppinä. Köpin runko ja seinät valmistuivat syksyllä 1993. Katto peitettiin aluksi pressulla. Köpin rakennusta jatkettiin seuraavina vuosina.



*Köppi (Katriina Bendiksen)*

Vanhojen talojen, Uutelan ja sitä vielä paljon vanhemman Tönön kunnossapidossa ja korjauksessa riitti työmaata. Elokuussa 1994 Raimo rakensi eristetyn kotelon ateljeen suurten kaksoisovien ulkopuolelle, jotta ateljee pysyisi paremmin lämpimänä talvella. Saunan lattia uusittiin ja toisen tukipuun (jalaksen) lahonneet osat korvattiin terveellä puulla samana kesänä. Heikki muurasi Tönöön uuden piipun, jota ei ollut helppoa saada vetämään.

Talonmaalaurakka aloitettiin jälleen kuistin maalauksella loppukesästä 1994. Maalausta jatkettiin seinä seinältä ja saatiin päätökseen kesällä 1996. Loppukesästä 1996 lisäeristettiin myös pohjoisen vinttikamarin katto (puhallettavalla selluvillalla) ja sisäseinät, jotka sitten tapetoitiin uudestaan. Heikki vaihtoi vintin ulosvedon lahot räystäslaudat uusiin Meerin avustuksella, kun Raimosta ei huonon polvensa vuoksi ollut katolla ramuajaksi. Samana syksynä uusittiin myös vintin ulosvedon kattopahvit.

Raimo uusi Tönön kuistin lattian kesällä 1999. Suurempia urakoita oli myös pleksilasin laitto ateljeen kattoikkunan peitoksi, ulkoportaiden uusiminen ja Tönön katon korjaus ja uuden kattopahvin laitto.



*Tönön kuistin uusimista. (Katriina Bendiksen)*

## **UUTELAN ASUINOLOJEN PARANTAMINEN 2000-LUVULLA**

Uutelan asuinoloja ruvettiin hiljalleen parantamaan, ja ensimmäisenä uudistuksena asennettiin ilmanlämpöpumppu syksyllä 2008.

Korjausneuvoja Tapio Karhu Vanhustyön keskusliitosta kävi 1.4.2010 tarkastamassa paikkoja Uutelassa ja tekemässä alustavan korjaussuunnitelman. Tärkeimmäksi katsottiin katon (katteen) uusiminen, ikkunoiden vaihto, pahimpien seinäkohtien (ikkunoiden aluset) eristys sekä lisäsähkön saanti.

Ensimmäinen toteutettu parannus oli kaidepuiden saanti vintin portaikkoon loppukesällä 2010. Tätä varten paneloitiin ensin porraskäytävän seinät, työn teki Timo Kotisaari.

Tönössä syttyi tulipalo lauantai-iltana 23.10.2010. Ohikulkijat olivat huomanneet palon ja hälyttäneet palokunnan, ennen kuin Uutelan pahaa aavistamattomat, saunassa käyneet asukkaat huomasivat mitään. Tönö ehti palaa niin pahoin, että se päätettiin purkaa ennen talven tuloa. Heikille tuli kova lisätyö Tönön tyhjentämisestä ja purkutyön johdosta ja organisoinnista. Jarkko hommasi urakoitsijan nostamaan hirret alas koneellisesti ja suku kokoontui purkutalkoisiin. Tönön lautoja ja hirsii sahattiin seuraavaan syksyyn saakka. Osa tavaroista laitettiin säilytykseen hirsikehikon sisälle, pressujen alle Tönöntien varteen marraskuussa 2011.

Kesällä ja syksyllä 2011 Uutelaan tehtiin suuria parannuksia, kun Kari Päckilä oli ensin käynyt tarkastamassa, että kattorakenteet olivat kuivat. Seppo Savelan johdolla hänen yrityksensä remonttimiehet laittoivat Uutelaan alkukesällä uuden tummanharmaan peltikaton räystäslautoineen sekä palotikkaat. Myös piiput saivat uuden peltikuoren. Räystäskourut ja rännit tulivat Vesivekiltä.

Syksyllä tehtiin sähkötöitä; viimeisen sähkötolpan ja talon välinen kaapeli kaivettiin maahan, asennettiin uusi sähkömittari ja kiinteät sähkölämmittimet keittiöön, olohuoneeseen ja eteiseen.

Ikkunoiden vaihto ja seinien lisäeristys jäivät tekemättä.

Uutelan sisäkuvia (Katriina Bendiksen):



*Eteinen*



*Vintin portaikko*

*Kuvia keittiöstä*



*Kuvia olohuoneesta*



Kuvia Uutelan pihamaalta



*Uutela kasvimaalta päin (Anne Karhula)*



*Uutelan jälkikasvu perunannostossa 29.8.1995. (Katriina Bendiksen)*



## LÄHTEET

### Painamattomat lähteet

Oulun kaupunginarkisto  
Rakenuilupapiirustukset

Oulun kaupunki, Kartat ja paikkatieto  
ilmakuvat  
peruskartta

### Kuvat

Valokuvat Katriina Bendiksen ja Anne Karhula  
Kartat ja ilmakuvat Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja  
ympäristöpalvelut



*Uutelan vieraita rannassa (Katriina Bendiksen)*