

Asemakaavan selostus

LUONNOS 10.9.2021

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

RAIMONTIE 2 "Tapionranta"

Kaavatunnus 564-2359

Diaarinumero OUKA/10622/2017

Selostus päivitetty 10.9.2021



Kuva: Ilmakuva, valkoisella katkoviivalla osoitettu kaavamuutosalue, Oulun kaupunki 2020

Sisällysluettelo

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1.	Tunnistetiedot.....	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.3.	Asemakaavan sisältö.....	5
2.4.	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.5.	Asemakaavan toteutus.....	6
3.	Lähtökohdat.....	7
3.3.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
	Yhdyskuntarakenne.....	8
	Palvelut.....	9
	Liikenne.....	9
	Kunnallistekniikka.....	9
3.4.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	10
	Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko.....	12
3.5.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	12
	Linnanmaa-Kaijonharjun Luonto ja maisemaselvitys 5.9.2018, Sitowise.....	12
	Rakennushistoriallinen selvitys – rakennuksen ominaispiirteiden kartoitus, Uutela - Meeri ja Raimo Metsänheimon taiteilijakoti, 7.5.2018, Konsultointi Karhulat Oy, Katriina Bendiksen.....	15
	Rakennettavuusselvitys, 15.10.2018, Geopudas Oy.....	17
	Sulfaattimaa-analyysit ja tulosten vaikutus alueen kaavoitukseen sekä rakentamiseen, 14.11.2018, Geopudas Oy.....	18
	Pohjavedenpinnan pitkäaikaismittaus 1.7.2021 Geopudas Oy.....	18
	Linnusto- ja lepakko selvitykset, Linnanmaan ja Kaijonharjun alueet, Sitowise 7.1.2021.....	20
	Hulevesien hallintasuunnitelma, 11.8.2021 Ramboll.....	20
	Liikenneselvitys, xx.xx.2021 Sitowise.....	23
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	25
4.3.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	25
4.4.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	25
4.5.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.6.	Asemakaavan tavoitteet.....	27
4.7.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	28
5.	Asemakaavaluonnoksen kuvaus.....	35
5.3.	Kaavan rakenne.....	35
	Mitoitus.....	36
5.4.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	37
5.5.	Aluevaraukset.....	37
	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).....	37
	Asuinpientalojen korttelialue (AP).....	37
	Puisto (VP).....	37
5.6.	Kaavan vaikutukset.....	37
5.7.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	39
5.8.	Nimistö.....	39
6.	Asemakaavan toteutus.....	40
6.3.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	40
6.4.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	40

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan Nyyrikinpuistoa koskevaan asemakaavan sekä tonttijaon muutokseen (Raimontie 2). Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Tapionranta (Raimontie 2)

Kaavatunnus: 564-2359

Kaavan laatija: Jonna Koivuranta (sj.) / Eini Vasu, Kaavoitusarkkitehti
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Asemakaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI
email: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireille tulo: Asemakaava on tullut vireille 20.3.2018.

Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 6.4.2018.

Hyväksyminen:

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

www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=1106

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa n. 5 kilometrin päässä Oulun keskustasta Kuivasjärven ja Kaitoväylän välissä olevalla metsäisellä alueella. Se sijoittuu Linnanmaan kampuksen ja Kaijonharjun keskustan palveluiden välittömään läheisyyteen.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.3.2018, päivitetty 10.9.2021

Liite 2. Viitesuunnitelmat

(Maankäytön suunnitelmat 5.5.2021, päivitetty 7.9.2021, Karhulat Oy / Kaijonharjun ympäristön yleissuunnitelma, Nomaji maisema-arkkitehdit / Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll)

Liite 3. Palautteet ja vastineet

Liite 4. Asemakaavakartta sekä kaavamerkinnot ja määräykset 10.9.2021

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennushistoriallinen selvitys, Uutela - Meeri ja Raimo Metsänheimon taiteilijakoti, 7.5.2018, Konsultointi Karhulat Oy, Katriina Bendiksen
- 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
- Linnusto- ja lepakko selvitykset, Linnanmaan ja Kaijonharjun alueet, Sitowise 7.1.2021
- Lausunto sulfaattimaat, GTK 30.10.2020
- Hulevesiselvitys, 18.8.2021 Ramboll
- Liikenneselvitys, 16.8.2021 Sitowise
- Pohjavedenpinnan pitkäaikaismittaus 1.7.2021 Geopudas Oy

2. Tiivistelmä

2.3. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen täydentäminen yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon mukaiset periaatteet maankäytön suositusten osalta. Asemakaavanmuutos mahdollistaa alueen rakentamisen asuinkerrostalojen ja asuinpientalojen alueeksi. Rantaan alueet säilytetään puistona.

Asemakaavanmuutoksessa Kaitoväylä on rajattu 3-5 kerroksisella (III-V) kerrostalorakentamisella ja rakennuksien kerrosluvut laskevat Kaitoväylältä kohti rantaa, jossa kaksikerroksisten pientalojen rivistö reunustaa aluetta. Alueen keskimmäisen korttelin (61-2) keskimmäisen rakennuksen suurin sallittu kerrosluku kuusi (VI). Moottoriajoneuvojen pääliittymä sijoittuu kohdikkain Tapiontien kanssa. Tapionranta-nimiseltä kadulta liikenne syötetään kortteleiden 61 ja 62 pysäköinti-alueille. Kuivasjärven rantaan on jätetty puistoalue, jonka läpi kulkee virkistysreitti. Rantareitin yhteydessä säilytetään luonnonmukaista metsäaluetta ja puistoa. Korttelialueiden 61 ja 62 väliin on jätetty lähivirkistysalueeksi yhteys Kaitoväylältä rantaan. Kyseiselle alueelle voidaan järjestää jatkosuunnittelussa julkista toimintaa kuten taidepuisto. Rakennusoikeutta alueella on kokonaisuudessaan n. 25 780 kem², asuntoja kaavalaskennallisesti n. 300 ja asukkaita n. 480 hlöä. Aluetta on suunniteltu erityisesti perheasumisen näkökulmasta

2.4. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaava on tullut vireille 20.03.2018. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä ja sanomalehti Kalevassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma selostuksen liitteessä 1.

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 3 mieli-pidettä 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 21.12.2018-31.1.2019 välisen ajan. Muutosluonnoksesta esitettiin 5 mielipidettä.

Asemakaavaluonnoksen valmisteluaineisto laitetaan uudestaan nähtäville. Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen on valmistunut Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyö ja alueelle on teetetty selvityksiä, joiden myötä alueen maankäytön suunnitelmat ovat tarkentuneet.

2.5. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan kaavan saatua lainvoiman.

rantametsän länsiosassa löytyy myös rahkaturvelaikkuja, sillä maa on ollut alavilla paikoilla veden vaivaamaa. Maasto on tasainen, hieman Kuivasjärvelle päin viettävä.



3.3.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

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.

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

Palvelut

Alue sijoittuu Kaijonharjun palvelukeskittymän läheisyyteen. Kaijonharjun keskuksen kaupan palvelut ja kirjasto sijaitsevat n. 500 m päässä etelään suunnittelualueelta katsoen. Lisäksi alueen läheisyydessä sijaitsevat Oulun yliopisto, koulu- ja päiväkotitoimintoja.

Liikenne

Alueella on hyvät liikenneyhteydet. Alue liittyy eteläpuoleltaan Kaitoväylään, joka on alueen pääkokoojajaku. Kevyenliikenteen osalta alue on monipuolisesti tavoitettavissa ja on Linnanmaa-keskusta välinen pyöräilybaanan lähellä. Alue sijoittuu joukkoliikenteen päälinjan välittömään yhteyteen, joka kulkee Kaitoväylää pitkin. Lähin pysäkki sijaitsee kaavamuuosalueen eteläpuolella. Lisäksi alue liittyy osaltaan pyöräbaanaverkoston välittömään läheisyyteen Joukkoliikenteen osalta linja-auto reitit 1,2, ja 2N kulkevat Kaitoväylää pitkin, ja lähimmät pysäkit on heti suunnittelu 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.

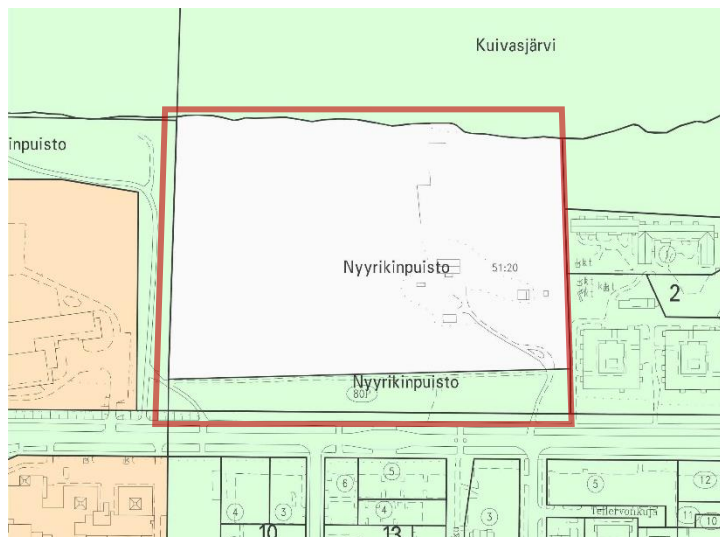
Kunnallistekniikka

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



3.3.4. Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa, tila nr 564-401-551-2 (42313.72 m²). Suunnittelualueeseen kuuluu myös Kaitoväylän reunaan sijaitseva Oulun kaupungin omistama maa-alue 564-78-9903-12. Hankkeesta laaditaan yhteistoiminta- ja maankäyttösopimus.



3.4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.4.1. Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on kehittää kaupunkia kestävästi ja vastuullisesti. Kaupunki-rakenteen tiivistäminen ja ympäristöystävällisen liikkumisen edistäminen ovat keskeisessä asemassa kaupungin tavoitteessa olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2040 mennessä. Oulu kasvaa ja kansainvälistyy, samalla mahdollistaen ihmisten kohtaamisen ja yhteisöllisen toiminnan. Luonto ja alueen historia ovat jatkossakin vetovoimatekijöitämme.

3.4.2. Maakuntakaava

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

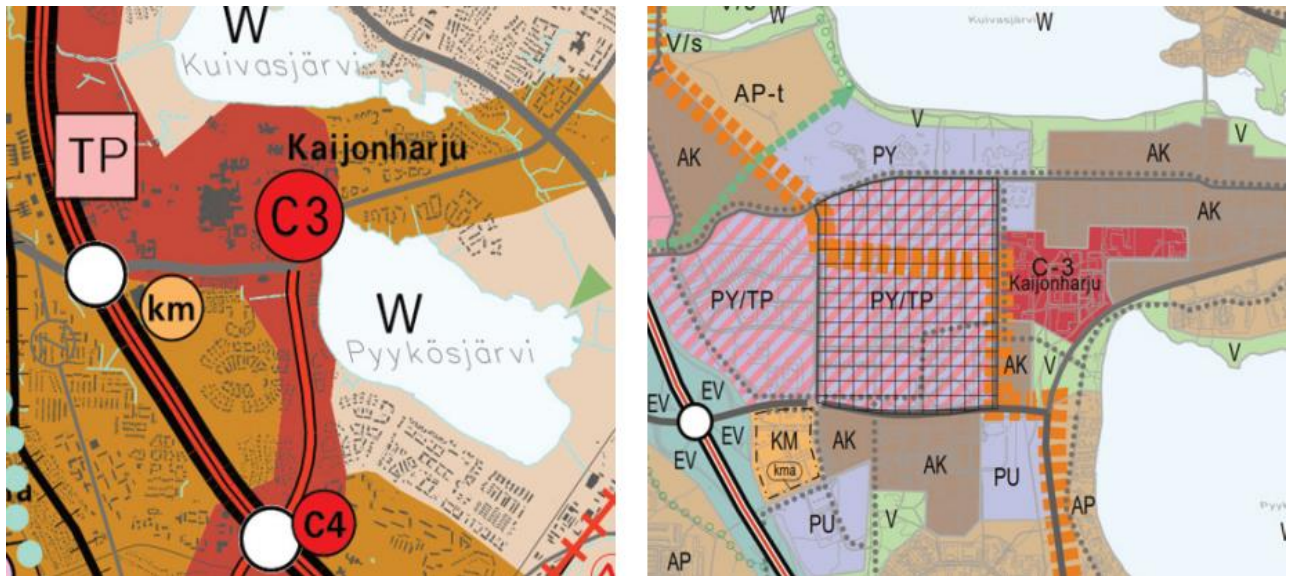
3.4.3. Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava

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

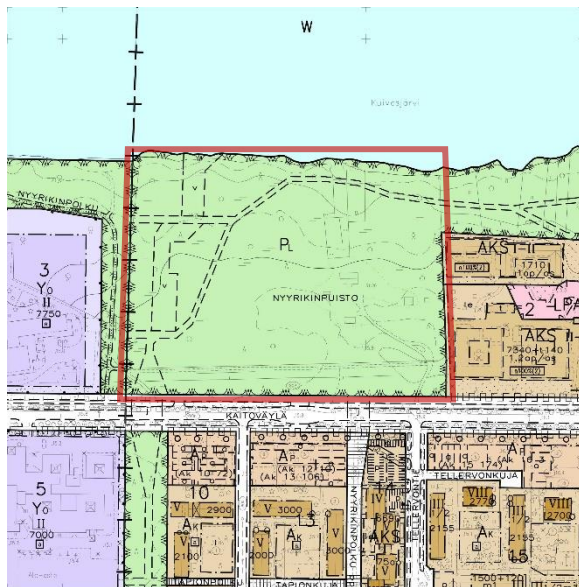
Kaavakartta 2: Suunnittelualue on kerrostalovaltainen asuntoalue (AK). Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisreuna on varattu yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön (V). Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai

virikistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluja.



Kuvat: Ote yleiskaavakartoista 1 ja 2

3.4.4. Voimassa olevat asemakaavat



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

Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.4.5. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.4.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueille laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.4.7. Pohjakartta

Pohjakartta päivitetään seuraavissa kaavavaiheissa.

3.4.8. Maankäyttösopimukset

Hankkeesta laaditaan yhteistoiminta- ja maankäyttösopimus.

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

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko

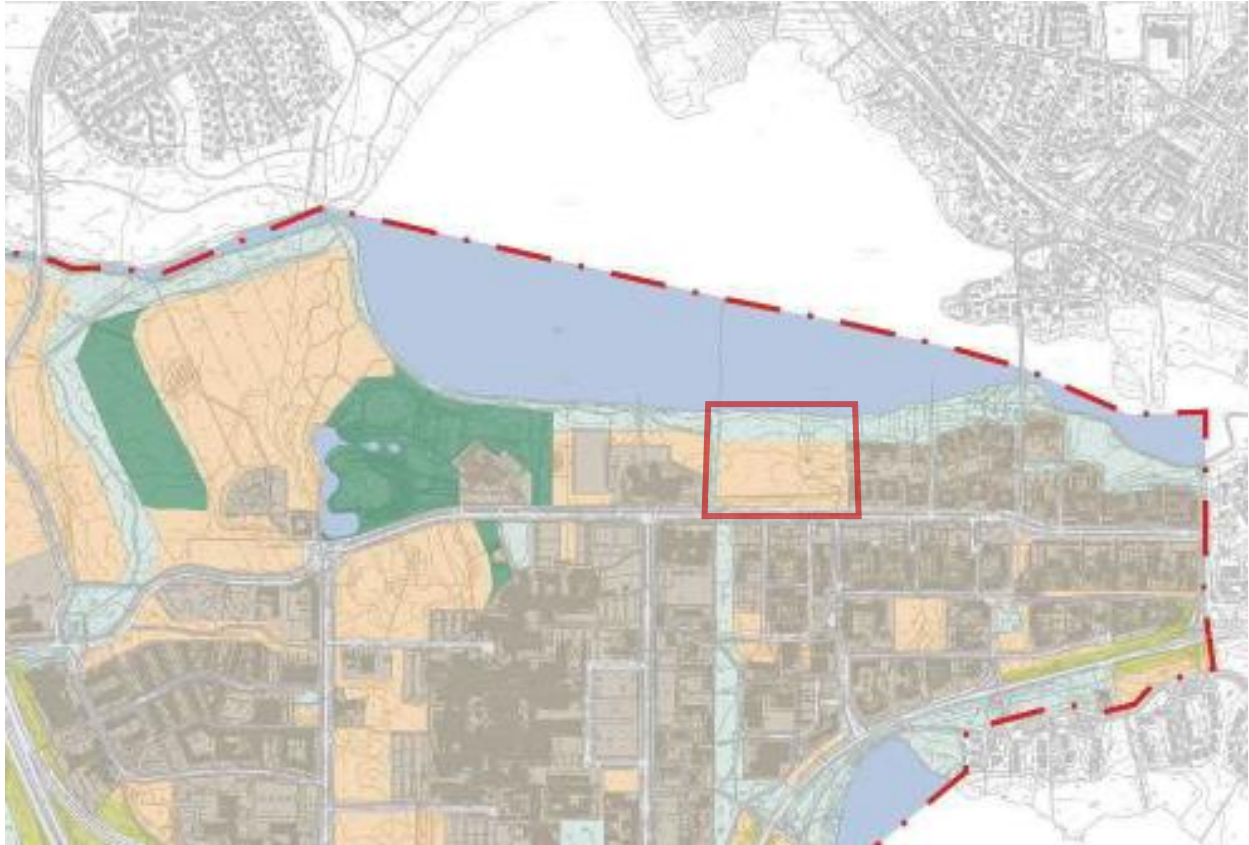
Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava, johon asemakaavanmuutos ja suunniteltu maankäyttö pohjaavat. Yleiskaavaa on tämän jälkeen tarkennettu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungolla asemakaavoituksen ohjaamiseksi. Kaavarunkotyössä on esitetty yleispiirteiset ratkaisut maankäytön täydennysrakentamiselle ja tiivistämiselle. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarungon 26.8.2019.

3.5. 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). Maakunnallisesti merkittävänä alueina 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 muinaisjäänöksiä. 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

MAANKÄYTÖN SUOSITUKSET	
	Rakentamiseen soveltuva alue
	Suojavihervyöhyke
	Säilytettävä / toteutettava viheralue
	Ei suosittu rakentamista
	Alue vaatii lisäselvityksiä
	Nykyinen rakennettu korttelialue
	Tie- ja katualueet
	Vesialue

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 huilavesien 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.



Kuva Kuivasjärven rannalta / Maastokäynti 8.10.2018, Oulun kaupunki



Kuva Uutelasta viljelypalstalle / Maastokäynti 8.10.2018, Oulun kaupunki

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 Maatalouseurojen 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.



Kuva taiteilijakodista etelästä katsoen

Katon pohjoislappelle asennettiin kattoikkuna, koko n. 2 x 1,5 m. Ateljeen itäseinän keskelle asennettiin vierekkäin neljä valoaukoltaan 98 x 108 cm suuruista ikkunaa. Ateljeen pohjoisseinälle asennettiin kahden metrin korkuiset pariovet tyypitalon 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.

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 mittaus 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 sulfidisilttiä 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 anturaperustuksilla tai maanvaraisilla anturaperustuksilla 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 pohjavesipinnan 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.

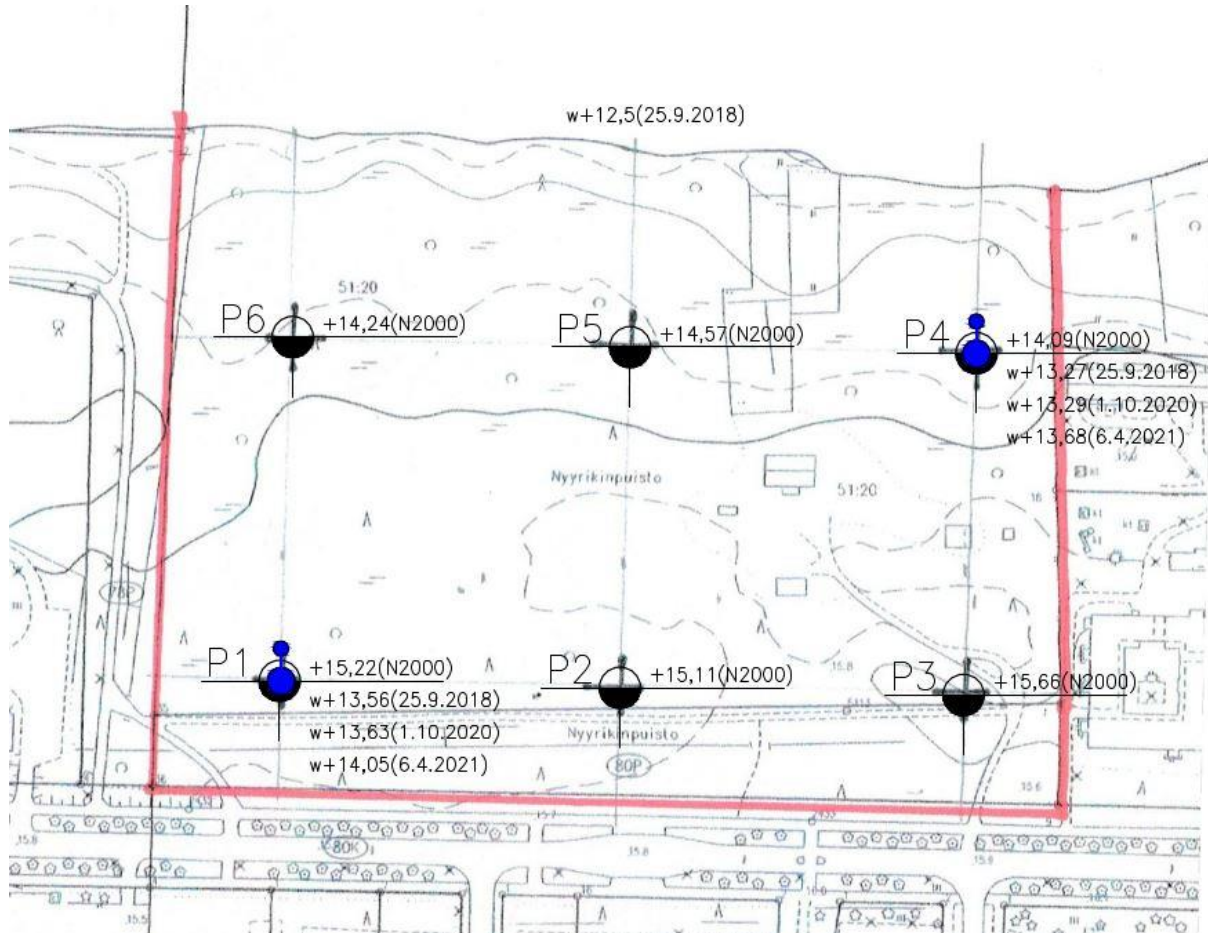
Hulevesien käsittely tulee alueella suunnitella siten, että vedet muiden kuivatusvesien kanssa ohjataan hallitusti yhteen paikkaan, jossa niiden mahdollinen analysointi ja käsittely voidaan toteuttaa helpoiten.

Tapionrannan kaava-alueella ei ole erotettavissa erilaisia sulfidi-/sulfaattimaa-alueita vaan tutkimuspisteiden maalajit ovat hyvin samankaltaisia. Humusmaakerroksen alapuoliset maakerrokset 3-4 metrin syvyyteen ovat routimattomia tai lievästi routivia hiekkoja ja yli 6 metrin syvyydessä esiintyy ohut sulfidisilttikerros. Rakentamisen kannalta merkityksellisissä hiekoissa ei näytteenoton yhteydessä havaittu rikin hajua ja pohjavesipinnan alapuoliset maanäytteet olivat hyvin tyyppisiä Oulun seudun harmaita hiekkoja. Pohjavesipinnan ylä-uoliset hiekat olivat hapettuneita ja siitä syystä väriltään ruskehtavia.

Pohjavedenpinnan pitkäaikaismittaus 1.7.2021 Geopudas Oy

Sulfaattimaa-analyysin ja rakennettavuus selvitysten täydennykseksi ja jatkosuunnittelun tueksi alueelle teetettiin pohjavedenpinnan pitkäaikaismittaus. Mittaustulosten perusteella voidaan arvioida sopiva rakentamisen taso ja menettelytapa, niin ettei rakentamisella päästä hapettamaan

alueella esiintyviä potentiaalisia sulfaattimaita ja aiheuttamaan happamia valumia Kuivasjärveen.



VEDENKORKEUDEN HAVAINTOPÖYTÄKIRJA

Kunta: OULU Alue: Tapionranta

Tarkkailuvelvollinen: Metsänheimo

Havaintopiste	P1	P4		
pp tai 0-piste(N60)	+15,22	+14,09		
pvm.				
25.9.2018	+13,56	+13,27		
1.10.2019	+13,63	+13,29		
6.4.2021	+14,05	+13,68		
20.4.2021	+14,38	+13,80		
3.5.2021	+14,37	+13,79		
17.5.2021	+14,26	+13,73		
31.5.2021	+14,30	+13,73		
14.6.2021	+14,02	+13,45		
1.7.2021	+13,92	+13,36		

Kuva: Ote pohjavedenpinnan pitkäaikaismittauksen tuloksista

Linnusto- ja lepakko selvitykset, Linnanmaan ja Kaijonharjun alueet, Sitowise 7.1.2021

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön yhteydessä teetettyä luonto- ja maisemaselvitystä täydennettiin kaavamuuotosalueen linnuston- ja lepakoiden esiintymisen osalta. Selvityksen mukaan huomioiden nykyinen rannassa kulkeva polku ja rannan niukka kasvillisuus, mitään vahvoja rajoitteita ei ole linnuston näkökulmasta tarpeen esittää. Alueella on tavanomaista monipuolimpi metsien rakenne ja pystylahopuuta. Alue on kuitenkin alaltaan pieni ollakseen erityisen merkittävä linnustollisesti. Mikäli mahdollista, linnuston kannalta lahopuun ja alueen säilyttäminen lisää paikallisesti pienessä mittakaavassa alueen lajistoa. Lisäksi suositellaan rantarakentamisen minimoimista rantalinnuston pesimisen ja ravinnonhankinnan mahdollistamiseksi.

Tapionrannan asemakaava-alueella ei tehty yhtään lepakkohavaintoa. Kaikilla käyntikerroilla hyönteisiä oli runsaasti lennossa, mikä olisi mahdollistanut lepakoiden esiintymisen ravinnonhaku ajatellen hyvin. Metsien rakennepiirteiltään alue saattaa olla lepakoille paikoin liian sulkeutunut, vaikka alueella todennäköisesti onkin ainakin joitakin pesimispaikoiksi sopivia kolopuita.

Hulevesien hallintasuunnitelma, 11.8.2021 Ramboll

Pohjaveden pinnankorkeus suunnittelualueella on noin 0,3-0,6 m maanpinnasta eli hyvin lähellä maanpintaa, mutta alue ei ole pohjavesialueella. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee 400 mmm betoninen hulevesiviemäri länteen Kaitoväylällä, jonka kapasiteetti on laskennallisesti, karkeasti arvioituna noin 200 l/s.

Suunnittelualue kuuluu Kuivasojan valuma-alueeseen. Alueen hulevedet laskevat Kuivasjärveen, jonka tilaa on pyritty jo vuosia parantamaan, mutta se on edelleen välttämätön, joten hulevesien laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota, ja laadullisen hallinnan tulee olla kaavarunkoselostuksen mukaan vaatimuksena vähintään liikennöitäviltä alueilta. Lisäksi todetaan, että Linnanmaa-Kaijonharjun alueella tulee välttää hulevesien johtamista suoraan viemäriin, sillä alueen hulevedet purkavat joko herkkään vesistöön tai jo olemassa olevaan verkostoon, jonka aikaisin rakentamivuosi suunnittelualueen lähiympäristössä on 1966. Alueella tulee suosia

suodatuspainanteita, läpäiseviä päällysteitä ja viherkattoja. Alueen tulvareittejä ei tule katkaista.

Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelmassa on esitetty suunnittelualueen länsipuolella kulkevan osavaluma-alueen pääpurkuputken 1000B poistamista käytöstä ja hulevesien ohjaamista Kuivasjärveen suunnittelualueen kautta; tonttien länsipuolelta sekä Veistospuiston kautta, mikä on huomioitu tässä hulevesien hallintasuunnitelmassa. Tapionpuisto on tulvaherkkää aluetta; tämän alueen tulvavesien ohjaaminen Kaitoväylän ali Kuivasjärveen on varmistettava. Ympäristön yleissuunnitelmassa selvitetty osavaluma-alueen hulevesien viivytystarve 1930 m³ suunnittelualueen ulkopuolelta.



Kuva: Ote ympäristön yleissuunnitelman hulevesisuunnitelmasta, Nomaji 2020

Suunnittelualueelta ei saa lisätä kuormitusta viemäriin, koska sen kapasiteetti on laskennallisesti karkeasti arvioituna vain noin 200 l/s. Hulevesiä ei saa johtaa myöskään suoraan vesistöön, vaan ne tulee ensin käsitellä laadullisesti. Tämän johdosta suunnittelualueen hulevesiviemärointi toteutetaan Kuivasjärveen laadullisten ja määrällisten hallintarakenteiden kautta.

Asemakaava-alueen kiinteistöillä tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja, johtaa kattovesiä sadepuutarhoihin ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon. Myös kiinteistökohtaisia painanteita tai vesiaiheita on syytä suosia. Hulevesiä voi hajautetusti suodattaa ja viivyttää alueella tehokkaimmin läpäiseviä päällysteitä, sadepuutarhoja sekä biosuodatuspainanteita käyttäen.

Maanalaisia viivytyksratkaisuja ei suositella alueelle pohjavedenpinnan korkeuden vuoksi. Etenkin liikenne- ja pysäköintialueiden hulevedet tulisi johtaa laadullisten hallintarakenteiden kuten viherpainanteiden kautta. Lisäksi tulee huomioida mahdollisten sulfidimaakerrosten esiintyminen alueella kaikessa rakennussuunnittelussa ja -toteutuksessa; lisätutkimuksia sulfidimaiden osalta suositellaan. Alueen hulevesiä viivytetään ja käsitellään laadullisesti viivytykslampien tai kosteikkojen avulla ennen purkua Kuivasjärveen; on huomioitava myös ympäristön yleissuunnitelmassa selvitetty osavalueen hulevesien viivytyksstarve 1930 m³ suunnittelualueen ulkopuolelta.

Pohjavedenpinnan korkeuden vuoksi alueella tulee välttää maanalaisia hulevesien hallintaratkaisuja. Pohjavedenpintaa ei tule alentaa alueella olevien potentiaalisten sulfidimaiden vuoksi.



Suosittava kaavamääräys asemakaavamuutosalueelle:

Tonteilla tulee viivyttää hulevesiä vähintään 1 m^3 jokaista 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Pysäköintialueiden pintarakenne tulee olla joko vettä läpäisevää materiaalia tai niillä tulee olla biosuodattavat viheralueet. Liikennöidyltä kaduilta syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytyspainanteisiin.

Rakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto.

Alueella tulee suosia vettä kokonaan tai osittain läpäiseviä päällysteitä, biosuodatus/viherpainanteita, sadeputarhoja ja viherkattoja. Viheralueita tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Pohjavedenpinnan korkeuden vuoksi alueella tulee välttää maanalaisia hulevesien hallintaratkaisuja. Pohjavedenpintaa ei tule alentaa alueella olevien potentiaalisten sulfidimaiden vuoksi.

Selitteet

- Suunnittelualue
- Hulevesien hallintarakenne, tilavaraus
- Hulevesiviemäri, rak.
- Hulevesiviemäri, suunn.
- Oja/ ojasto/ metsäpuuro, suunn.
- Tulvahrakka alue
- Tulvareitti
- Mahdollisia lumenkasauspaikkoja

Kuva: Ote hulevesien hallintasuunnitelmasta

Liikenneselvitys, xx.xx.2021 Sitowise

Liikenneselvityksessä käsitellään suunnittelualueen liittyminen pyöräilyn ja jalankulun verkkoon, joukkoliikenteeseen ja autoilun verkkoon sekä tontin sisäisiä liikenne- ja huoltojärjestelyjä ja pysäköintipaikkojen määrää.

Pyöräilijää palveleva väylästä on kattava Linnanmaa - Kaijoharjun alueella. Pääpyöräreitti menee Kaitoväylää pitkin. Pyöräilyn aluerittejä on niin alueen itä, länsi kuin pohjoispuolella. Väylät ovat yhdistettyjä pyörätie ja jalkakäytäviä, jotka yhdistyvät keskustaan johtavaan baanaan. Kaitoväylällä on suojatiesaareke sekä perinteinen suojatie suunnittelualueen läheisyydessä.

Aluetta palveleva joukkoliikenne kulkee Kaitoväylää pitkin. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Oulun seudun joukkoliikenteen palvelu-tasosuunnitelman 2018-2023 mukaan alueen palvelutaso tulee kuulumaan luokkaan 1. (vuoroväli < 15 min). Lähin pysäkki (Tapiontie) sijaitsee Kaitoväylällä ihan suunnittelualueen vieressä. Pysäkiltä alueen keskelle on noin 100 m.

Kaitoväylän KAVL oli vuonna 2018 suunnittelualueen kohdalla 2100 autoa. Kaitoväylän KAVL ennuste vuodelle 2040 on 3300 autoa. Alueelle on suunniteltu noin 26 000 kem2 uutta asuntorakentamista. Suunnittelualue on joukkoliikennevyöhykkeellä, jossa kotiperäisistä matkoista tehdään 53 % autolla. (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008) Alueen KAVL olisi noin 550 autoa.

Suunnittelukohteeseen muodostuu yksi uusi katu, Tapionranta. Uusi katuliittymä kohdistuu Tapiontien liittymään vastakkaiselle puolelle Kaitoväylää. Muut alueen autoliikenteen yhteydet ovat tonteilla.



Kuva: Tapionranta-kadun poikkileikkaus. Sitowise 2021

Kohde sijaitsee Oulun pysäköintinormin mukaiselle Pysäköintinormin "tiivistämisyöhykkeen" ja "Ydinkeskusta ja Linnanmaan kampusalue" -vyöhykkeen rajalla.

Alueella käytetään tiivistämisyöhykkeen pysäköintinormia ja sen mukaan autopaikkoja tulee varata kerrostaloissa 1 ap/180 kem² ja pientaloissa 1 ap/asunto. Lisäksi kerrostaloissa, rivitaloissa ja kytketyissä pientaloissa yksi vieraspaikka/1000 k-m². Korttelia kohden oltava yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m² kohden. Laskelmassa voidaan hyödyntää katualueella olevat pysäköintipaikat. Invapaikkojen määrä tulee olla kaksi invapaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi invapaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Invapysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Pyöräilypysäköinti ja sen laatu ovat alueella tärkeässä roolissa. Kerrostalokohteissa ja liiketiloissa 1 pp/30 k-m² ja erillispientaloissa 4 pp/asunto min. 50 % lukittavassa, katetussa ja helpotistavutettavassa tilassa. Osa paikoista pitää olla runkolukittavia. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrostelineisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohteissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Kerrostaloissa tulee tämän lisäksi varata 1 erikoispyöräpaikka/ alkavaa 1000 k-m² kohti.

Pysäköintipaikkojen sijoittuminen tonteille tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.3. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan hakemuksesta 27.12.2017

Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan alueelle yleiskaavan mukaisesti uusia asuinkerros- ja asuinpientaloja, muuten aluetta kehitetään viher- ja lähivirkistysalueena.

4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 20.3.2018 § 139.

4.5. Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1. Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienikiinteistöyhdistys
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttöyksikkö
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / liikenne
- Pohjois-Pohjanmaan liitto

- museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- sivistys ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiakeskus, opetustoimi
- Fortum Oyj/ sähkönsiirto
- Fingrid Oyj
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Digita Oy
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Taidemuseo
- Oulun Taiteilijaseura

4.5.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 8.3.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 6.4–7.5.2018. Palautteita saapui 4 kpl.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 21.12.2018–31.1.2019 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Palautteita saapui 5 kpl.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 19.1.2019.

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

Ohjausryhmään ovat kuuluneet seuraavat henkilöt:

kaavoitus	Anne Olsbo, asemakaava-arkkitehti, pj Kari Nykänen, asemakaavapäällikkö, pj (sij) Sisko Repola, asemakaava-arkkitehti, pj Eini Vasu, kaavoitusarkkitehti, projektipäällikkö Jonna Koivuranta, kaavoitusarkkitehti (sij.) projektipäällikkö Mika Uolamo, kaavoitusarkkitehti Johanna Jylhä, maisema-arkkitehti
Kadut- ja liikenne Maa ja mittaus	Saija Räinen, liikenneinsinööri Kaija Puhakka, kaupungeedeetti

Rakennusvalvonta	Simo Tuppurainen, tontti-insinööri Aila Asikainen, tarkastusarkkitehti
Ympäristötoimi	Janne Rajala, kaupungin arkkitehti (sij) Riikka Vainik, sij. Maarit Kaakinen, ympäristötarkastaja Hannu Salmi, ympäristötarkastaja
Oulun Vesi Oulun Energia Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy, Museo- ja tiedekeskus Luuppi Liikuntatoimi	Jukka Heinonen, suunnitteluinsinööri Jussi Kyrö, suunnitteluinsinööri Otto Honkasalo, yleissuunnittelija Anita Yli-Suutala, rakennustutkija Satu Kiipeli, suunnittelija
maanomistajan edustajat	Jarkko Metsänheimo Katriina Bendiksen Matti Karhula, konsultti

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

4.6. Asemakaavan tavoitteet

4.6.1. Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia alueelle yleiskaavan mukainen asemakaava, jossa on huomioitu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön aikana nostetut tavoitteet. Asemakaavanmuutos mahdollistaa Kaitoväylän ja Kuivasjärven väliin sijoittuvalle alueelle asuinkerros- ja asuinpientaloalueen rakentamisen. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Kuivasjärven ympäri kiertävä virkistysreitti.

4.6.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Alueella on vahva kytkös taiteeseen ja luontoon. Alueella vaikuttavan taiteilija Metsänheimon kunniaksi taidetta on pyritty kytkemään suunnitteluun. Asemakaavan muutosalueelle on mm. järjestetty kortteleiden väliin nykyisen asuinrakennuksen kohdalle tila, johon voidaan jatkosuunnittelussa luoda veistospuisto. Asemakaavan muutoksen suunnittelussa on kiinnitetty huomioita alueen merkitykseen Kuivasjärven virkistyskäytön ja luonnon monimuotoisuuden kannalta. Alueella on pyritty säilyttämään riittävän laajat luonnonmukaiset viheralueet rantavyöhykkeellä. Lisäksi virkistysreittien saavutettavuutta ja yhteyksiä on



paranneltu. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä on huomioitu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyön yhteydessä esitetyt hulevesiratkaisut tilavarauksin.

4.7. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.7.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaava-alueesta laadittiin neljä eri ratkaisuvaihtoehtoa luonnosvaiheen valmisteluvaiheessa. Hankkeen maankäytönsuunnittelusta vastaa omistajan edustajana on toiminut arkkitehti Matti Karhula Karhulat Oy:sta ja liikennesuunnittelun konsulttina on toiminut Sitowise Oy:n liikenneinsinööri Hanna Kaurala. Suunnittelutyötä on ohjannut ohjausryhmä, joka esitellään kohdassa 4.3.1.

Neljän vaihtoehdon pääteemat ja tavoitteet ovat samat. Suunnitelmat tukeutuvat ympäröivään rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, olemassa olevaan liikenneverkkoon sekä yleiskaavan mukaiseen suunnitteluun. Valmisteluaineiston yhteydessä vaihtoehdoista laadittiin arviointitaulukko, jossa vaihtoehtojen eri vaikutuksia vertailtiin.

VAIHTOEHTO A, "Maltillinen"

Vaihtoehdon A (Maltillinen) asumisen kokonaisrakennusoikeus on 25 100 k-m².



Alue jakautuu rakenteellisesti kolmeen eri vyöhykkeeseen, joissa kussakin eri tyyppinen mitta-kaava 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 Tapiorantien sekä Tellervontien kohdalta. Tellervontien kohdalla yhteys itäpuolista osaa palvelemaan pysäköintialueeseen.

VAIHTOEHTO B, "Itäpuisto"

Vaihtoehdon B (itäpuisto) asumisen kokonaisrakennusoikeus on 30 040 k-m².



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

Läntisen tornitalokorttelin pysäköinnistä 50% ohjataan kannen alle, lopun jäden maantasoon ka-
toksien alle. Muilta osin alueella maantasopysäköinti.

VAIHTOEHTO C, "Vinokas"

Vaihtoehdon C (Vinokas) asumisen kokonaisrakennusoikeus on 27 780 k-m².



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 viisikerroksisista kahdeksan kerroksisiin.

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

VAIHTOEHTO D, "Jämällä"

Vaihtoehto D (Jämällä) asumisen kokonaisasumisoikeus on 25 100 k-m².



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

Vaihtoehtojen numeerinen vertailu:

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

Laskentaperusteet:

Alueen kokonaispinta-ala 50 155,47 m²

AK = Asuinkerrostalo. Keskimääräinen asunnon koko = 75m², Asukkaita/asunto = 1,5

AO = Erillispientalo. Keskimääräinen asunnon koko = 240m², Asukkaita/asunto = 4

4.7.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava, johon asemakaavanmuutos ja suunniteltu maankäyttö pohjaavat. Yleiskaavaa on tämän jälkeen tarkennettu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungolla asemakaavoituksen ohjaamiseksi. Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävillöön (21.12.2018-31.1.2019) jälkeen valmistui Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyö. Kaavarunkotyössä on esitetty yleispiirteiset ratkaisut maankäytön täydennysrakentamiselle ja tiivistämiselle. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarungon 26.8.2019.

Saapuneen palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella, sekä suunnitelmien tarkentamiseksi kaavarungon valmistumisen jälkeen valmisteluaineistona olleista neljästä vaihtoehdosta on luotu asemakaavaratkaisu, joka asetetaan luonnoksena nähtäville.



Kuva: Ote luonnosvaiheen maankäytönsuunnitelmista, Karhulat Oy

Alue jakautuu kolmen korttelikonaisuuden vyöhykkeeseen. Lähivirkistysalueeksi osoitettu "Veistospuisto" (n 0,4 ha) jakaa rakenteen kahteen ulottuen rannalta aina Kaitoväylälle saakka.. Rakennuskanta muodostuu asuinkerrostalojen kortteleista (AK, kerrosluvut III-VI) ja pientalojen

korttelialueista (AP, kerrosluvut II). Pysäköinti on suunniteltu maantasoon. Asuinkerrostalot ryhmittyvät Kaitoväylää vasten rajaten katutilaa. Rakentamisen korkeus ja mittakaava laskee kohti rantaa. Asuinalueen pohjoispuolelle varataan tilaa virkistysreitille, joka toteutuessaan yhdistää Kuivasjärven ympärysreitin yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Rantakaistale säilyy rakentumattomana. Rantaa kiertävässä puistossa vaihtelevat luonnontilainen metsä, istutettu alue sekä niitymäinen avoin alue.

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



Kuva: Ote luonnosvaiheen maankäytönsuunnitelmista, alueleikkaus, Karhulat Oy

TAPIONRANTA 5.5.2021 LAAJUUSTIEDOT	ASUINKERROTALOT				ASUINPIENTALOT		LUMITILA m ²
	kerrosala	asuinala	autopaikat	ap/asuinala	kerrosala	asuinala	
LÄNSIKORTTELI	7 700	7 110	54	132	1 920	1 600	300
KESKUSKORTTELI	9 100	8 310	58+4	134	960	800	250
ITÄKORTTELI	4 900	4 530	38	119	1 200	1 000	280
YHTEENSÄ	21 700	19 950	154	130	4 080	3 400	830

Kerrosala yhteensä 25 780 km²

4.7.3. 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.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 21.12.2018 - 31.1.2019. Palautteita saapui nähtävilläolon aikana 5 kpl.

4.7.4. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Saapuneen palautteen ja tehtyjen selvitysten perusteella, sekä suunnitelmien tarkentamiseksi kaavarungon valmistumisen jälkeen valmisteluaineistona olleista neljästä vaihtoehdosta on luotu

yksi asemakaavaratkaisu, joka asetetaan luonnoksena nähtäville. Suunnitelman lähtökohtina ovat olleet luonnonympäristön ja erityisesti ranta-alueiden säilyttäminen, tiivis ja monipuolisia asuntotyyppejä tarjoava asuntotarjonta, maanpäälliset pysäköintiratkaisut, sekä virkistyselliset elementit. Toteutuessaan asemakaavan muutos toteuttaa yleiskaavan ja kaavarungon mukaista maankäyttöä.

4.7.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 20.3.2018 §

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston yhd.ltk. 11.12.2018 § 583 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavaluonnoksen kuvaus

5.3. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa puistoalueeksi (P) merkitty Nyyrikinpuisto muutetaan asumisen korttelialueiksi (AK ja AP) sekä puistoalueiksi (VP). Alue jakautuu kolmen korttelikokonaisuuden vyöhykkeeseen (korttelit 2, 61 ja 62), joita erottavat kaavamuutosalueen keskellä Tapionranta-katu ja idässä puistoksi (VP) merkitty viheralue. Kaitoväylää rajaavat kolmesta viiteen kerroksiset harjakattoiset asuinkerrostalot. Alueen pohjoispuolella lähempänä rantaa asuinalueita reunustavat kaksikerroksiset pientalot (AP, II). Alueen keskellä olevan korttelin kerrosluku on kolmesta kuuheen (AK, III-VI) ja asemakaavamääräyksissä mahdollistetaan Tapionranta-kadun varteen aukiomaista tilaa jonka yhteyteen voidaan tuoda koko korttelin yhteiseen käyttöön toimintoja, kuten taidetta ja asukastupa. Alue yhdistyy olemassa olevaan liikenneverkkoon Tapiontien sekä Tellervontien kohdalta. Tellervontien kohdalla yhteys itäpuolista kortteliosaa palvelevaan pysäköintialueeseen (LPA-4), jonka itäpuolelle jätetään säilytettävien puiden alue. Tapionranta-kadulta liikenne ohjautuu molemmin puolin asuinkorttelialueille ja pysäköintialueille (LPA-4). Pysäköinti katokset on esitetty ohjeellisena. Kuivasjärven rantaa kiertävälle puistovyöhykkeelle on varattu tilaa alueen pohjoispuolelle. Rannan puistoalue yhtyy alueen lävistämään "veistospuistoon" (VP) ja lännessä alueen läpi Kaitoväylälle asti. Puistovyöhykkeen läpi on esitetty kaavakartalla nyyrikinpolun yhdistämistä olemassa olevaan virkistysreitistöön rannan myötäisesti.

Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoista. Asuinrakennuksissa, piharakennuksissa, autokatoksissa ja muissa piharakenteissa on monipuolinen materiaali- ja värimaailma. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivut eivät saa olla umpinaisia, vaan niiden tulee olla ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia. Korttelialueella 61 tontilla 2 Tapionranta-kadun varressa voi olla katutasossa aukio tai vastaava luonteeltaan avoin tila, johon voidaan osoittaa koko korttelia palvelevia yhteiskäyttöisiä toimintoja, kuten taidetta tai asukastupa. Alueen rakennukset muodostavat Kaitoväylän varteen katto- ja yleisilmeeltään yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusten katot toteutetaan pitkittäis- tai poikittaissuuntaisina harjakattoina.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen tekemä tonttikohtainen pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Hulevedet tulee tonteilla ensisijaisesti imeyttää, suosia päällysteissä vettäläpäiseviä materiaaleja ja hyödyntää vesi syntypaikalla. Pysäköinti- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa tontilla ennen purkuvesistöön/-verkostoon johtamista. Jätehuolto tulee sijoittaa keskitetysti helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle. Lumi tulee käsitellä tonteilla.

Alueella on käytössä Oulun kaupungin pysäköintinormin tiivistämisvyöhykkeen mukaiset määräykset pysäköintipaikkojen ja niiden järjestämisen osalta. autopaikkoja tulee varata kerrostaloissa 1 ap/180 kem² ja pientaloissa 1 ap/asunto. Lisäksi kerrostaloissa, rivitaloissa ja kytketyissä pientaloissa yksi vieraspaikka/1000 k-m². Korttelia kohden oltava yksi vieraspaikka alkavaa 1000

k-m² kohden. Laskelmassa voidaan hyödyntää katualueella olevat pysäköintipaikat. Invapaikkojen määrä tulee olla kaksi invapaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi invapaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Invapysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Asemakaava-alue on potentiaalisten sulfaattimaiden aluetta. Sulfaattimaiden haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi maa-ainesta ei saa päästä hapettumaan rakentamistoimenpiteillä. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Rakentamistoimenpiteillä ei saa aiheuttaa happamia valumavesiä Kuivasjärveen.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 50 155,47 m² ja koko alueen kokonaiskerrosalan määrä 25 780 k-m², josta 4080 k-m² on osoitettu asuinpientaloille ja 21700 k-m² asuinkerrostaloille.

Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä noin 297 asuntoa noin 476 asukkaalle. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalan määrää 23 350 k-m², josta 3400 k-m² asuinpientaloille ja 19 950 k-m² asuinkerrostaloille. Kerrostaloasunnon kokona kaavalaskennallisesti 75 k-m² ja asukasmääränä 1,5 henkilöä/asunto ja asuinpientaloissa asunnon kokona 110 k-m² ja asukasmääränä 1,9 henkilöä/asunto. Viite-suunnitelmassa alueelle asuinpientalojen kokona on ollut 240 k-m²/asunto.

AK-kortteleissa asuinrakennusten korkeus vaihtelee kolmesta viiteen kerrosta. Asuinpientalot ovat korkeintaan kaksi kerroksisia.

Autopaikkojen mitoitusperusteena käytetään pysäköintinormia soveltavaa autopaikkanormia. Kerrostaloille autopaikkojen minimi vaatimus on 1ap/280 k-m² ja rivitaloille 1 ap/asunto. Pyöräpaikkoja on varattava kerrostaloissa 1 pp / 30 kem². Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 4pp/as.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	korttelt
AK	266	75	1,5	399	5
AP	31	110	2,5	77	4
yhteensä	297			n. 476	9

5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.5. Aluevaraukset

5.5.1. Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuinrakentaminen. Kaavamerkintä mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentumisen korttelissa.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Korttelialueen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuinpientalorakentaminen, joka voi tarkoittaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja.

5.5.2. Muut alueet

Puisto (VP)

Muutosalueen itä ja pohjoisosaan sekä kortteleiden 61 ja 2 väliin sijoittuu puistoalueeksi osoitettua aluetta. Aluetta voidaan kehittää yleisenä puistoalueena parantaen virkistysreittejä, säilyttäen olemassa olevaa puustoa ja tuoden julkisia toimintoja virkistysreitien yhteyteen.

5.6. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laatiminen perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sitä varten tarvittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA 1 §). Kaavan toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu mm. alue- ja yhdys-kuntarakenteeseen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan ja luonnonympäristöön, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä lasten elinoloihin ja toimintaympäristöön. Vaikutusten arvioinnin on tehnyt kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Lisäksi on arvioitu asemakaavatyötä koskevien tavoitteiden toteutumista.

Työn kuluessa on arvioitu kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- rakennettuun ympäristöön, puistoihin ja hulevesien hallintaan
- joukkoliikenteeseen, liikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn (sujuvuus ja pysäköinti)
- luontoon ja luonnonympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, terveyteen ja turvallisuuteen

5.6.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualue täydentää Kaijonharjun ympäristöä 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. Tapionranta-kadun yhteyteen kortteliin 61 esitetään katualueen yhteyteen avointa, au-kiomaista tilaa, jonka yhteyteen voidaan tuoda taidetta. Tilaa voidaan aktivoida tuomalla maan-tasokerrokseen koko korttelia palvelevia yhteiskäyttöisiä toimintoja kuten asukastupa. Asema-kaavanmuutoksella mahdollistetaan yleisen veistospuiston muodostuminen kortteleiden 2 ja 61 väliin. Veistospuisto toteutuessaan antaa alueen rakennettuun ympäristöön vahvan vaikutuksen ja identiteetin.

Alueen rakennuskanta on monimuotoista, pitäen sisällään kaksikerroksisia yhden asunnon pien-taloja, sivu- ja keskikäytäväaloja. Kerrostalojen korkeudet vaihtelevat kuudesta kahteen (VI-II), rakenteen ollen Kaitoväylän varressa korkeampaa ja laskeutuen kohti rantavyöhykettä.

5.6.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen luonnontilainen metsä tulee muuttumaan pääosin rakennetuksi ympäristöksi. Rantaan jätetään koko suunnittelualueen matkalta laaja alue virkistyskäyttöön. Osa alueesta jäte-tään luonnontilaiseksi ja näkymiä järvelle pyritään aukaisemaan niille sopivissa jo harvemmissa paikoissa. Suunnittelualueen suuria tai alueen identiteetille tärkeitä puita pyritään suunnitelmissa säilyttämään. Suunnittelualueen muutoksilla on suuret vaikutukset Kuivasjärven suurmaisemaan. Suunnittelussa virkistysreitit sekä puistot ovat nostettu keskeiseen asemaan.

Alueen rakentaminen tulee lisäämään kovien pintojen määrää ja syntyvien hulevesien määrää. Syntyvät hulevedet käsitellään lähtökohtaisesti tonttikohtaisesti, ensisijaisesti imeyttämällä. Alueella suositaan luonnonmukaisia hulevesien käsittelyratkaisuja. Kuivasjärven tilaa ei tule alueella tehävillä toimenpiteillä huonontaa. Rakentamisessa huomioidaan potentiaalisten sulfaattimaat, eikä niitä päästetä hapettumaan.

5.6.3. Vaikutukset liikenteeseen

Alue tukeutuu vanhaan katuverkkoon, mutta suunnittelualueen sisään suunnitellaan kokonaan uusi katuverkko, joka liitetään olemassa olevaan. 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. Pääkatuyhteys alueen moottoriajoneuvoille on vastakkain Tapiontien kanssa, josta syöttö LPA-alueille ja ajo asuinpientalojen korttelialueelle. Alue lisää liikennettä alueella, mutta liittymä Kaitoväylälle on turvallinen ja suunnittelussa on tutkittu riittävät näkemäalueet.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kuivasjärven rantaan yhtenäinen koko järven kier-tävä virkistys reitti. Lisäksi pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä parannetaan ja lisätään.

Asemakaava-alueelle varataan autopaikkoja vähintään 1ap/180² k-m asuinkerrostaloissa ja 1 ap/asunto pientaloissa. Polkupyörien suhteen noudatetaan normia 1pp/30 k-m² ja pientaloissa 4pp/asunto.

5.6.4. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee monipuolisia liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia. Asemaavanmuutoksella näitä toimintoja pyritään myös osaltaan vahvistamaan parantamalla Kuivasjärven ranta-alueiden ja metsien virkistyskäyttöä. Yhdistäminen järven ympäri kiertävään reittiin mahdollistetaan asemakaavan muutoksella.

5.6.5. Vaikutukset kunnallistekniikkaan

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

5.7. Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset asemakaavan selostuksen liitteessä 4.

5.8. Nimistö

Kajonharjun oleva nimistö sisältää pääasiassa Kalevala -aiheisia kansallisromanttisen kauden nimiä. Lähialueella olevia kadunnimiä ovat mm. Tapiontie, Tellervontie ja -kuja, Kimmontie, Tuulikintie ja Kaitoväylä. Alueella säilyvää käytössä olevaa nimistöä ovat: Nyyrikinpuisto, Nyyrikinpolku, Raimontie.

Yhdyskuntajaoston päätöksen mukaan 15.11.2018 § 17 uutena nimistönä alueella voidaan käyttää teiden osalta Nyyrikinrantaa 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 Nyyrikki on Tapion poika, metsän haltija.

6. Asemakaavan toteutus

6.3. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Maankäytön viitesuunnitelmien suunnittelusta on vastannut arkkitehti Matti Karhula Karhulat Oy:sta. Kaavamutoksen valmisteluaineistoksi on laadittu kaavaluonnos kaupungin ohjauksessa. Viitesuunnitelmat liitteessä 2.

6.4. Toteuttaminen ja ajoitus

Vahvistunut asemakaavanmuutos ohjaa tulevaa toteutusta.

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen

asemakaavapäällikkö

Jonna Koivuranta

kaavoitusarkkitehti sij.

Selostuksen liiteasiakirjat:

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.3.2018, päivitetty 10.9.2021

Liite 2. Viitesuunnitelmat

Liite 3. Palautteet ja vastineet

Liite 4. Asemakaavakartta sekä kaavamerkinnot ja määräykset 10.9.2021

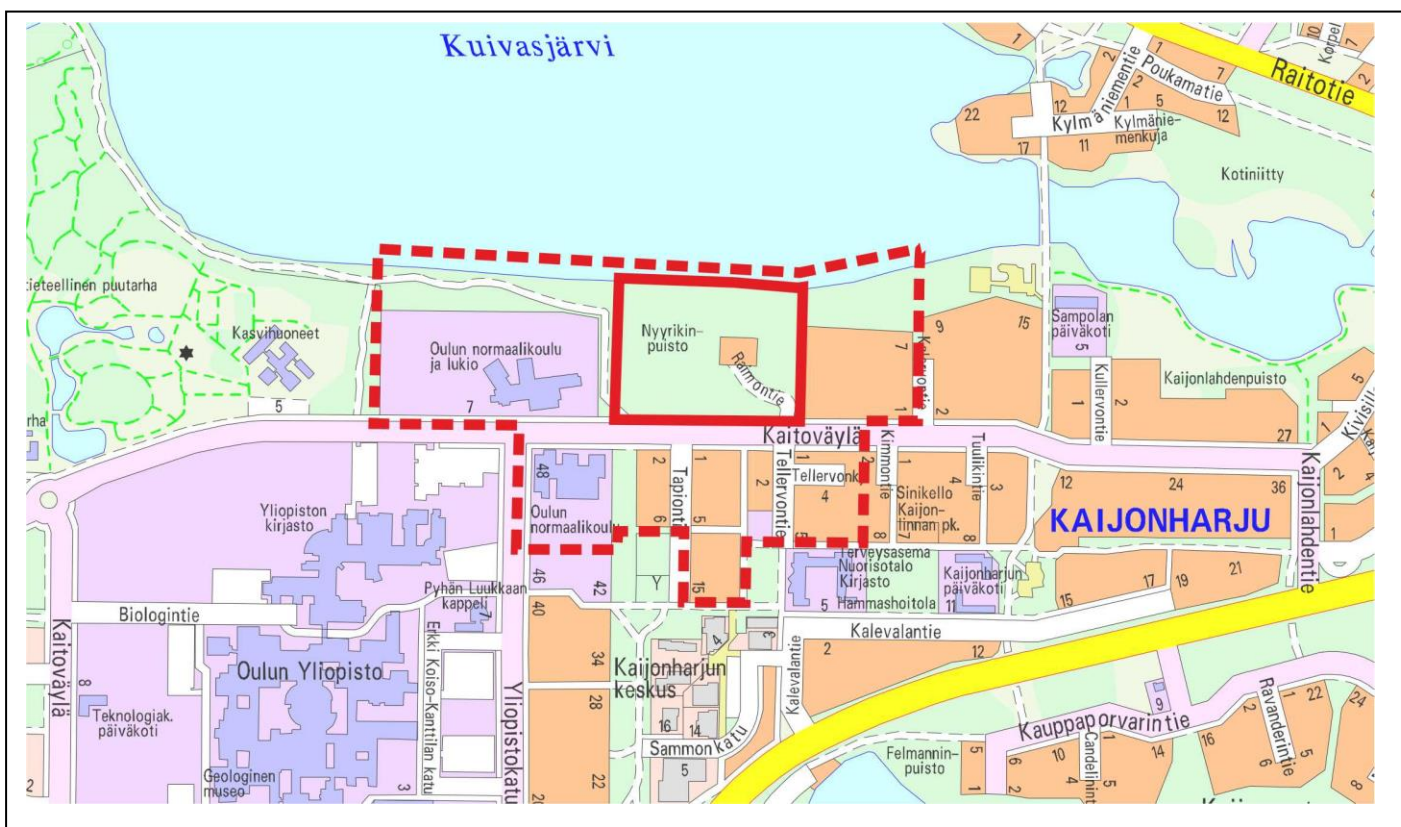
Tapionranta

Nähtävillä
21.12.2018 - 31.1.2019

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.

Suunnittelun etenemistä voi seurata [www-sivulta](http://www.ouka.fi):

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

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.

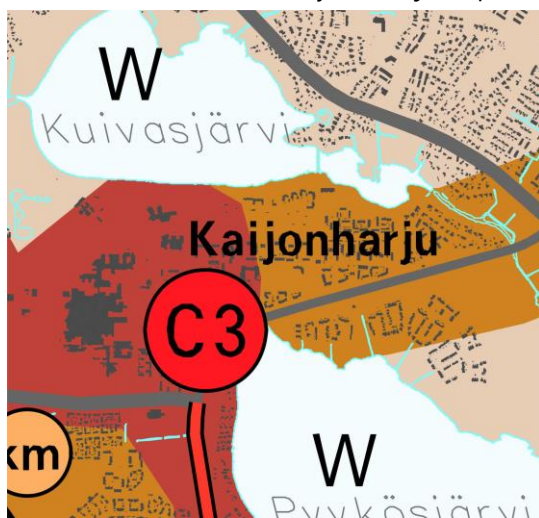
Mitä alueelle suunnitellaan?

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

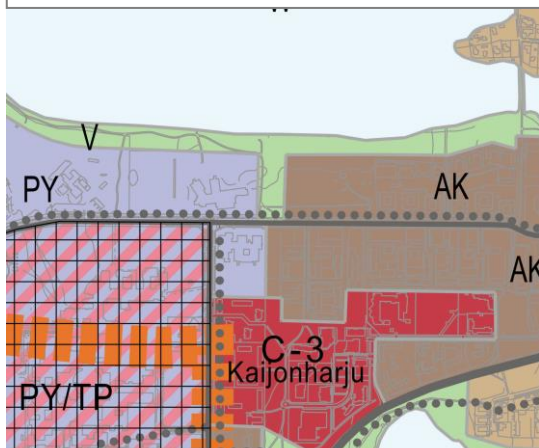
Asemakaavan tavoitteet

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.



Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartta 1



Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartta 2

Suunnittelun lähtökohdat

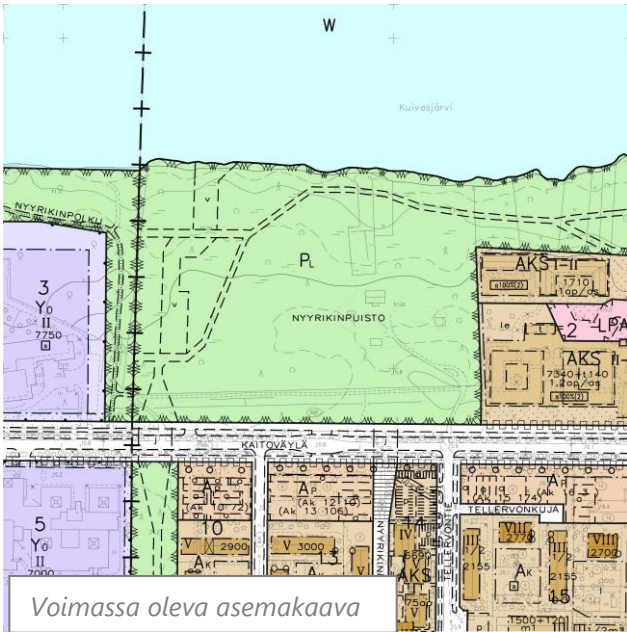
Oulun kaupunkistrategia 2020

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.



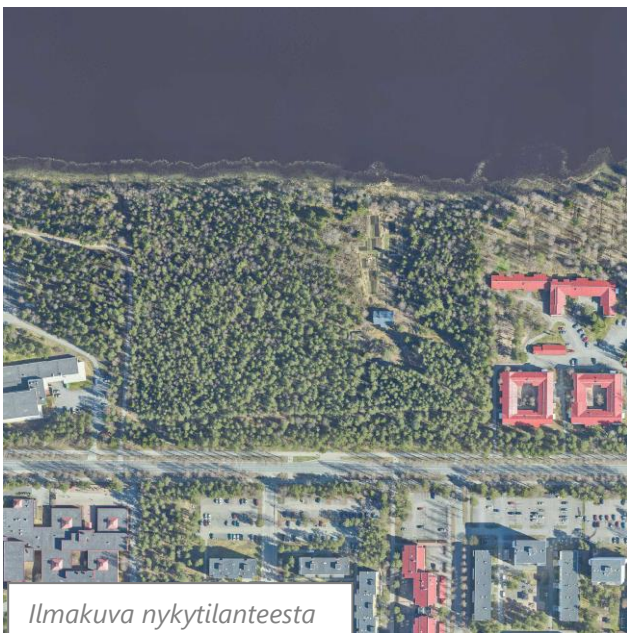
Voimassa oleva asemakaava

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.



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?

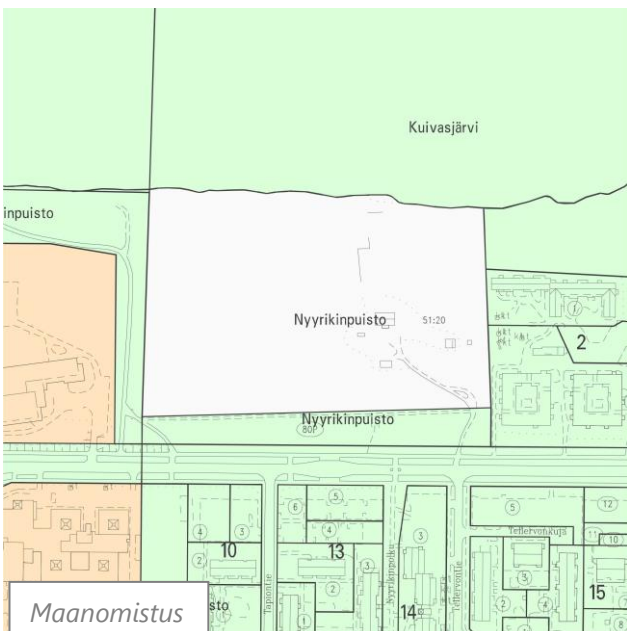
Suunnittelutyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat selvitykset.

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.



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 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.

Asemakaavanmuutoshankkeen etenemistä on mahdollista seurata ja kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan **Oulun kaupungin verkkosivulla:**
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

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)

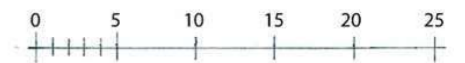
KUIVASJÄRVI

LIITE 2 : maankäyttö, Karhulat OY



TAPIONRANTA
MAANKÄYTÖNSUUNNITELMA 1:1000
Karhulat Oy 5.5.2021 korjattu 6.9.2021

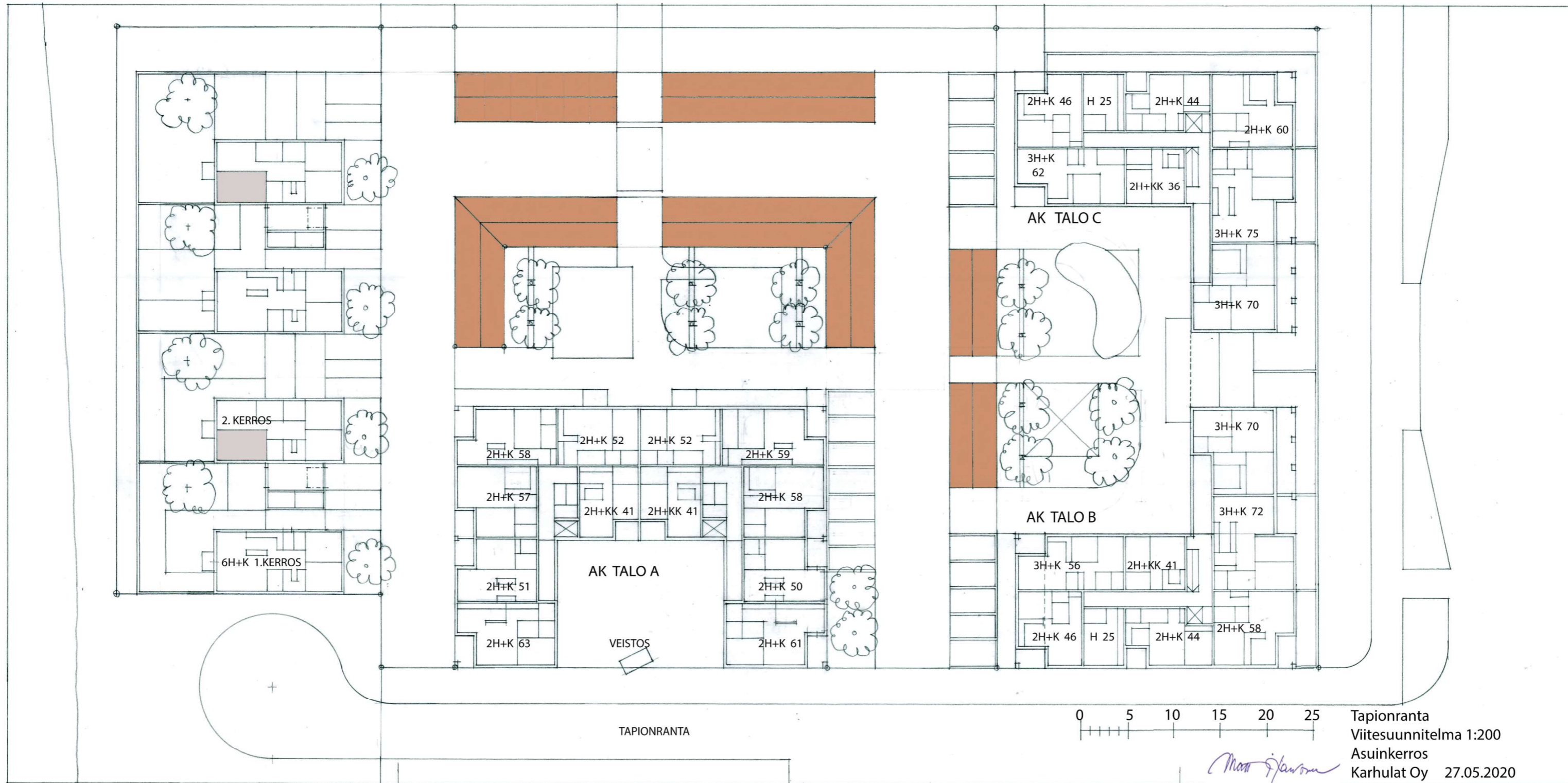
Matti Jansson

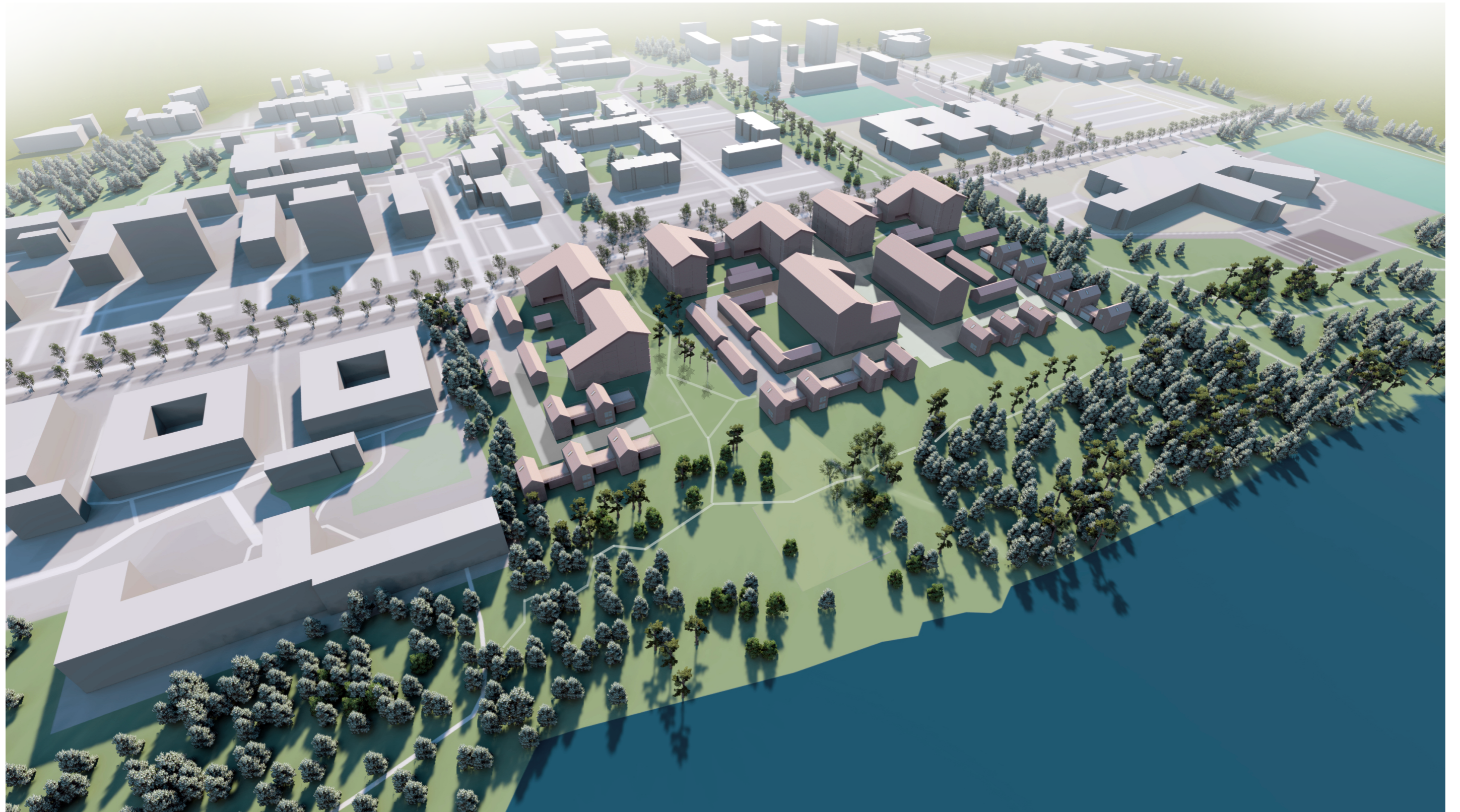


TAPIONRANTA 5.5.2021 LAAJUUSTIEDOT	ASUINKERROTALOT				ASUINPIENTALOT		LUMITILA m ²
	kerrosala	asuinala	autopaikat	ap/asuinala	kerrosala	asuinala	
LÄNSIKORTTELI	7 700	7 110	54	132	1 920	1 600	300
KESKUSKORTTELI	9 100	8 310	58+4	134	960	800	250
ITÄKORTTELI	4 900	4 530	38	119	1 200	1 000	280
YHTEENSÄ	21 700	19 950	154	130	4 080	3 400	830

Kerrosala yhteensä

25 780 km²







Suosittelava kaavamääräys asemakaavamuutosalueelle:

Tonteilla tulee viivyttää hulevesiä vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Pysäköintialueiden pintarakenne tulee olla joko vettä läpäisevää materiaalia tai niillä tulee olla biosuodattavat viheralueet. Liikennöidyiltä kaduilta syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytyspainanteisiin.

Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto.

Alueella tulee suosia vettä kokonaan tai osittain läpäiseviä päällysteitä, biosuodatus/viherpainanteita, sadeputarhoja ja viherkattoja. Viheralueita tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Pohjavedenpinnan korkeuden vuoksi alueella tulee välttää maanalaisia hulevesien hallintaratkaisuja. Pohjavedenpintaa ei tule alentaa alueella olevien potentiaalisten sulfidimaiden vuoksi.

Selitteet

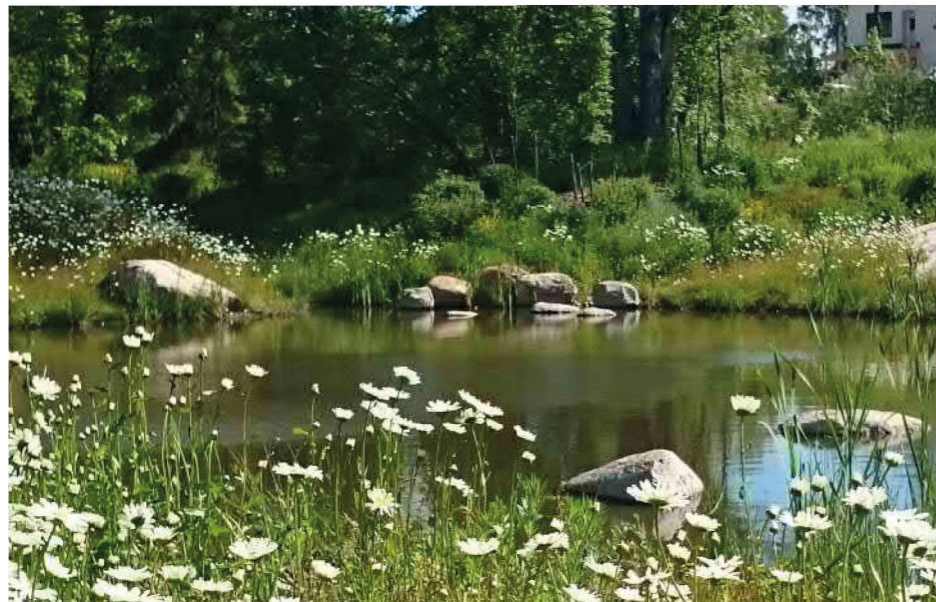
- Suunnittelualue
- Hulevesien hallintarakenne, tilavaraus
- Hulevesiviemäri, rak.
- Hulevesiviemäri, suunn.
- Oja/ ojasto/ metsäpuuro, suunn.
- Tulvaherkkä alue
- Tulvareitti
- Mahdollisia lumenkasauspaikkoja

Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK26		
Korkeusjärjestelmä	N2000		
Rakennuskohteen nimi	Hulevesien hallintasuunnitelma		Mittakaava
Oulun kaupunki			1:1500
Tapionranta			
Ramboll Kiviharjunlenkki 1A 90220 OULU puh. 020 755 611 www.ramboll.fi	Suunn.ala	Työnro	Tiedosto
	VHT		
	Piirustusno	Muutos	
	03		
hyv. S. Suvanto	piir.	suunn. S. Vienonen	pvm 11.8.2021

8.1 Kuivasjärven ranta

Rannan suuntainen jalankulku- ja pyöräreitti, joka toimii virkitysyhteytenä, kytkee järven länsi- ja itäpuoliset reitit yhteen. Monimuotoinen rantametsä niittyineen luo vaihtelevia tunnelmia ja näkymiä järvelle.

Tapionrannan kohdalla hulevesipainanne muodostaa kiinnostavan kohdan, jossa lintulava ja tutkimuspolku houkuttelevat pysähtymään. Rakenteet täydentävät paikan soveltuvuutta opetukseen ja tutkimukseen. Tapionrannan länsireunassa olevat hulevesipainanteet muodostavat sarjan, joka seurailee reittiä Kaitoväylältä järvelle. Hulevesipainanteiden sovittaminen olevaan metsäluontoon tehdään huolella pyrkien metsälampimaiseen tunnelmaan. Puuston hoidossa kiinnitetään huomiota lajiston monimuotoisuuteen ja lahoppuun lisäämiseen. Nämä tukevat myös alueen soveltumista opetuskäyttöön.



Kuva 23. Hulevesipainanne metsän reunalla. Kuva Mari Ariluoma

Kuva 24. Luonnon tutkimista pitkospuureitin varrella. Kuva Riikka Nousiainen

Kuva 25. Hulevesien viivytysrakenne metsäisessä ympäristössä. Lahoppuusto lisää monimuotoisuutta. Kuva Anni Järvitalo

OSA-ALUEEN IDENTITEETTI:

“oppiminen ja virkistys”

KONSEPTIN KEINOT:

- luontokosketus ja ympäristökasvatus; tutkimuspolku ja lintulava ja veden tutkiminen
- virkistysreittien kytkeytyneisyys
- vihreä kävely-ympäristö levähdyspaikoilla, liikkumaan houkutteleva ja monelle sopiva
- yhteys järvelle, pääsy järven rantaan
- limittyvät toiminnot; oppiminen, rentoutuminen, liikkuminen, hulevesien hallinta, monimuotoisuus
- hulevesien laadullinen luonnonmukainen hallinta
- metsäisen tunnelman ja puuston säästäminen, luonnonmukainen metsäalueiden hoito
- monimuotoisuuden lisääminen; niittykasvillisuus ja lahoppu



Sijaintikaavio

-  suunnittelualueen raja
-  tarkastelualueen raja
-  näkömä
-  puusto
-  tonttialueet
-  niitty ja metsänpohjakasvillisuus
-  metsä
-  kivituhka
-  puiset rakenteet
-  vesi

Kuva 26. Kuivasjärven ranta 1:1000 (myös sivu 18)

Palautteet ja vastineet, Nyyrikinpuisto (Raimontie 2)

VALMISTELUAINEISTO

Asemakaavan luonnoksen valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana 21.12.2018-31.1.2019 saapui 5 palautetta, joista 3 lausuntoja ja 2 mielipidettä.

Palautte 1, mielipide, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys

Tapionrannaksi muutettava osa Nyyrikinpuistoa on harvinaisen pitkään käsittelemättä ollut osa rantametsävyöhykettä, joka ylittää Sampolan leikkipuiston länsirajalta Normaalikoulun ja puutarhan taakse ja sieltä edelleen Kuivasrannan puolelle.

Suunnittelualue on lähes kokonaan luonnontilaista metsää, kuten kaavaselostuksessakin ansiokkaasti mainitaan. Koko kaavarunkoaluetta koskevassa yleispiirteisessä luontoselvityksessä (Sitowise 5.9.2018) alueen luonnontilaisuus on sen sijaan jäänyt huomiotta ja sen luontoarvojen selvittäminen jokseenkin kokonaan tekemättä. Näinpä alue onkin luokiteltu virheellisesti hyvin rakentamiseen soveltuvaksi. Luokan tulisi olla 'Suojavihervyöhyke' tai 'Ei suositella rakentamista merkittävien luontoarvojen vuoksi'. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehtoja on edelleen luonnosteltu puutteellisten tietojen perusteella. Suunnittelussa ei esimerkiksi ole otettu huomioon, miten alueen runsas lahoppuusto ja kasvi- sekä sienilajisto voitaisiin säilyttää. Vaihtoehto Vinokas vähentää kenties vähiten lahoppuustoa ja kasvi- ja sienilajiston kasvupaikkoja.

Luonnontilainen metsä runsaine lahoppuineen on aina merkki mahdollisesti merkittävistä luontoarvoista, minkä vuoksi alueelle olisi tullut tehdä erilliset tarkemmat luontoselvitykset. Metsänheimon perhe on toimittanut kaavoittajalle tietoa alueen kasvi- ja sienilajistosta. Katriina Bendiksenin laatimassa sieniluettelossa on 55 lajia ja kasvilajeja alueelta on kirjattu 120 kappaletta. Metsän poikkeuksellisen monimuotoisuus sai vahvistusta marraskuussa 2018 oululaisen harrastajan toimesta tehdyssä lahoppuiden kääväkaskartoituksessa, jossa metsäalueelta löytyi 67 sellaista sienilajia, joita ei ole aiemmassa luettelossa. Osaa näistä kääväkkäistä ei ollut aiemmin havaittu Oulun alueella lainkaan. Alueelta tavattiin myös kaksi vanhan metsän indikaattorilajia, männynkääpä ja kultarypykkä.

Alueen pesimälinnustosta ei ole käytettävissä lainkaan tietoa. Kääpien ja muiden sienten monimuotoisuus lisää hyönteisten ja lintujen monimuotoisuutta: lahoppuuta täynnä oleva metsä on mieleinen ympäristö esimerkiksi hömö- ja töyhtötaiselle ja muille vanhan metsän lintulajeille. On huomattava, että juuri osa tällä hetkellä uhanalaisista metsälajeista (noin 800 lajia) on riippuvaisia lahoppuusta ja lahoppuun lisääminen onkin hyvä keino turvata niiden olemassaolo.

Eliöiden elinmahdollisuuksien suojelun lisäksi luonnon monimuotoisuus tukee ihmisten henkistä ja fyysistä terveyttä: alentaa verenpainetta ja vähentää stressin tuntemuksia. Luonnonmetsä on myös lapsille mieluisa ja kehittävä ympäristö, tiedetään myös, että altistuminen erilaisille maaperän mikrobeille vähentää allergioita ja parantaa vastustuskykyä. Kaupungissakaan elämän ei tarvitse eikä pitä olla steriiliä.

Oulun kaupungin viheralueverkosto- ja luonnon monimuotoisuus selvityksessä (VILMO 2014) selvitysalueen metsät on merkitty ilmasto- ja sääteleviksi, hiiltä varastoiviksi ja eroosiota kontrolloiviksi alueiksi. Taajaman viheralueiden muistutetaan myös olevan tärkeitä virkistytymisen, henkisen ja fyysisen terveyden alueita. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden toimintasuunnitelman tavoitteiden mukaisesti metsäpinta-alan muutosta tulee seurata. Kaavaselostuksessa tulee esittää vaihtoehtojen vaikutus alueen metsäpinta-alaan ja siitä johdettuna arvioitu vaikutus hiilinieluihin.

Alueen historia on kaupunkimetsäksi varsin epätavallinen. Taiteilija Metsänheimon tontti on ollut piikkilangan ympäröimä 1930-luvulta asti, minkä vuoksi alue on onnistunut paitsi säilyttämään luonnontilaisuutensa, myös pysynyt ympäristön asukkaiden mielissä varsin erikoisena ja salaperäisenä paikkana. Alue on ollut suojassa metsänkäsittelyltä jo 60 ja paikoin jopa yli 80 vuotta: rannan läheisyydestä on kaadettu tukkimittaisia kuusia viimeksi 1930-luvulla ja Kaitoväylän läheltä on otettu mäntypölliä 1950-luvun lopulla. Taiteilija Metsänheimolle luonto ollut todella tärkeä innoituksen lähde, tiettyjä puita ollut malleina taiteen teossa ja jopa joulukuusen otto metsästä on perheen mukaan tuntunut taiteilijasta ikävältä. Erityisesti 30-luvulla kaatamatta jätetyt isot vanhat kuuset (Rantakuusi ja Rajakuusi) ja pihapiirin tuntumassa oleva iso mänty ovat tärkeitä perheelle.

Tällä hetkellä metsässä on paljon isoja koivuja ja korkeita kuusia. Runsaan lahoppuuston ja jokseenkin kaiken ihmisvaikutuksen puuttumisen vuoksi metsässä on ihan kansallispuiston tunnelmaa ulkopuolelta kantautuvaa liikenteen ääntä lukuun ottamatta. Metsänheimon talon ja metsäalueen kiinnostavan ja ainutlaatuisen historian vuoksi kaavoituksessa ja sitä mahdollisesti seuraavassa rakentamisessa tulisi mahdollisimman hyvin arvostaa ja säilyttää paitsi taiteellisia arvoja myös metsän luonnontilaisuutta.

Varovaisuusperiaatetta noudattaen Tapionrannan laajamittaisesta ja suunnittelemattomasta rakentamisesta tulisi pidättäytyä ennen kuin alueesta ja sen ekologisesta merkityksestä on hankittu tarkempaa tietoa. Mikäli maankäytön suunnittelua jatketaan puutteellisen tiedon perusteella, esitämme, että ranta-alue Metsänheimon talon korkeudelta Kuivasjärveen asti jätetään rakentamisen ja muun voimakkaan käsittelyn ulkopuolelle luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi ja keskitetään mahdollinen rakentaminen Kaitoväylän varteen. Monimuotoisuutta voidaan turvata myös siirtämällä tältä alueelta rakentamisen alle jäävän metsän lahoppuut luonnontilaiseksi jäävälle tontinosalle. Mikäli luonnonmetsässä olevia lahoavia puita on tarvetta turvallisuussyistä esimerkiksi polkujen varrelta poistaa, tulee ne kaadon jälkeen jättää paikalleen, missä niistä on iloa monenlaisille metsän eliöille.

Kuivasjärven ympäri kiertävä pyörätie tulisi Tapionrannan ja Kalervontien kohdalla olevan rantametsän kohdalla linjata asutuksen viereen tai korvata kevyemmällä ratkaisulla (samoin kuin Pyykösjärven luoteisrannalla). Kevyenliikenteenväylä voi kulkea myös nykyistä reittiä Kaitoväylän vierellä.

Ranta-alueelle suunnitellut näköalan avaukset altistavat rakennukset ja mahdolliset puistopuut kylmille pohjoistuulille. Sen sijaan rannan mittainen luonnontilainen metsävyöhyke torjuu kovia tuulia ja suojaa järveä kiintoainesvalumilta myös lisääntyvien rankkasateiden aikana, mikä osaltaan tukee pyrkimyksiä parantaa Kuivasjärven vedenlaatua. Mikäli järvelle halutaan avata näkymiä, on nämä helpointa sijoittaa nykyisen pellon kohdalle.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavanmuutoksen yksi tavoitteista on säilyttää alueella paljon luonnontilaista metsäaluetta ja mahdollistaa koko Kajonharjun alueen asukkaille esteetön pääsy Kuivasjärven rannan metsä- ja rantareitille ja luontoon. Lisäksi luonnontilaisia metsäalueita on pyrkimys säilyttää alueen läpi kulkevien viheryhteyksien yhteydessä. Viheralueita säästetään ja istutetaan niillä osuuksilla, jotka eivät ole kulkureitteinä tai niille sijoitu muuta toimintaa. Erityisiä luontoarvoja voidaan katsoa olevan erityisesti alueen pohjoisosassa rannan tuntumassa ja Kuivasjärven ranta-alueen osat jätetäänkin asemakaavanmuutoksessa rakentumatta. Mikäli näkymiä aukaistaan järvelle, niiden sijoittuminen selvitetään jatkosuunnittelussa suositellusti olemassa olevaa metsää säilyttäen ja alueen identiteettiä ylläpitävällä tavalla.

Suunniteltu maankäyttö pohjaa yleiskaavaan, kaavarunkoon ja tehtyihin luonto- ja maisemaselvityksiin. Suositukset maankäyttöön ja viheralueiden säilyttämiseen on annettu Linnanmaa-Kajonharjun kaavarunkotyön yhteydessä tehdyssä luonto – ja maisemaselvityksessä. Asemakaavan muutostyön yhteydessä on tätä täydennetty selvityksellä, jossa tutkittu alueen lajistoa linnuston ja lepakoiden osalta. Alueella ei olla todettu sellaisia merkittäviä linnustollisia arvoja, jonka voitaisiin katsoa estävän alueen kehittämisen asumisen alueeksi. Lepakoita ei alueella selvityksen mukaan havaittu. Kuivasjärven ranta-alueilla on syytä huomioida mahdollinen pesintä. Alueen kortteleiden jatkosuunnittelussa tulee käyttää vihersuunnittelijaa ja teettää viherkerroinlaskelma. Hulevesien käsittelyssä suositaan luonnonmukaisia hulevesien hallintaratkaisuja ja hulevedet tulee imeyttää ja suodattaa. Näillä osaltaan varmistetaan, että myös rakentuneilla alueilla huomioidaan kestävät viherratkaisut, jotka tukevat tavoitteita Kuivasjärven vedenlaadun osalta.

Palaute 2, lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo/arkeologia

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Kaijonharjun kaupunginosan Nyyrikinpuistoa (Raimontie 2) koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutosluonnos (Tapionranta kaava-tunnus 564-2388). Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Muutosalue sijaitsee Oulun keskustasta noin 5 km kilometriä pohjoiseen Linnanmaan kampusalueen koillispuolella Kuivasjärven etelärannan ja Kaitoväylän välissä. Alueella on metsikön ympäröimä 1950-luvulla rakennettu omakotitalo pihapiireineen. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen täydentäminen osaksi muuta rakennettua ympäristöä kerrostalojen korttelialueena. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuinpientaloja sekä palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Järven rantaan tulee julkinen virkistysreitti.

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla tältä osin ole huomautettavaa nyt nähtävillä olevasta aineistosta eikä kaavahankkeesta yleensä.

Kaavoituksen vastine:

Saapunut palaute ei aiheuta toimenpiteitä valmisteluaineistoon.

Palaute 3, lausunto, Museovirasto/kulttuuriperintö

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Kaijonharjun kaupunginosassa Nyyrikinpuistoa koskeva asemakaavan ja tonttijaon muutoksen luonnos osoitteessa Raimontie 2 (kaava-tunnus 564-2359). Tavoitteena kaavamuutoksessa on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen osaksi alueen kerrostalovaltaista aluetta, jonne saa sijoittaa myös pientaloja, palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Hanke on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Hanke-alue sijoittuu Kaijoharjun kerrostalovaltaisen alueen pohjoisosaan lähelle Linnanmaan yliopistokampusta. Alue on rakentunut 1970-luvulta lähtien voimakkaasti ja parhaillaan meneillään oleva alueen kaavarunkotyö tulee ohjaamaan alueen kaavoitusta ja muutosta metsäistä luonteestaan edelleen rakennetummaksi ympäristöksi. Nyyrikinpuisto on oleellinen osa alueen täydentymistä, sinne pääsy on ollut yksityisen pihan luonteen vuoksi rajoitettua. Yksityisessä omistuksessa ollut, Nyyrikinpuistoksi merkitty alue on runsaspuustoinen tontti, jonka keskelle taiteilijakoti sijoittuu. Rakennus on jälleenrakennuskauden tyyppitalon (Maatalousseuran keskusliiton asutusvaliokunta, tyyppi A13) mitoituksella rakennettu ja se valmistui v.1955. Rakennusta on mukailtu tyyppi 13:sta jonkin verran. Alun perin ikkunoiden

jako poikkesi tyyppi 13 ilmeestä ja pirtti välikatto jätettiin tekemättä, se on korkea ateljee tila. Kohde on verraten hyvin säilynyt ja sillä on taiteitijakotina kulttuuri-historiallista arvoa. Myös idea patsaspuistosta taiteilijakodin pihaan/puistoon tulee tukemaan kohteen kulttuurihistorian säilymistä.

Suunnittelualueelle on laadittu neljä vaihtoehtoista rakentamisen suunnitelmaluonnosta. Kortteli rajautuu Kaitoväylään ja tonttiliittymä sijoitettu vastakkaisen Tapiontien liittymän kohdille. Kuivasjärven rantaan rajoittuva rantavyöhykkeelle on jätetty puistoksi, jossa kulkee virkistysreitoin polku. Lisäksi nykyinen kiinteistön asuinrakennus, taiteilija Raimo Metsänheimon koti patsaspuistoinen on otettu huomioon kaikissa täydennysrakentamissuunnitelmassa. Viitesuunnitelmavaihtoehtoissa kerrosluvut vaihtelevat kahdeksasta yhteen ja kerrosala eri versioissa on määritelty 25 000 – 30 000 kem².

Vaihtoehdot on suunnittelija nimennyt luonteensa mukaan: A / Maltillinen, B / Itäpuisto, C / Vinokas, D / Jämäkkä. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan maastoon nähden luontevinta olisi sijoittaa korkeammat rakennusmassat Kaitoväylän varteen, kerrosten madaltuessa järveä kohden. Erikokoisten ja asumismuodoiltaan monipuolinen rakenne (kerrostaloista ketju-/rivitaloihin) puolustaa paikkaansa vaihettumisaalueella; alue, joka rajautuu korkeisiin massoihin ja toisaalta matalin pienimuotoiseen rakentamiseen (Vinokas). Kaitoväylän varren kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen silhuetti, ehkä alueen koordinaatistosta poikkeava asettelu luovat rytmiä ja vaihtelevuutta Kaitoväylän puistokautumaisemaan (Vinokas). Havainnekuivissa näkyy hyvin massiiviset autokatosnauhat/paikoituskujat, jotka rajaavat korttelia omiksi pihoina mutta keskustan luonteista maanalaisista/2-kerroksista pysäköintiä tule harkita tarkoin, vaikka ratkaisu jättäisi enempi vapaata piha-alueita. Olevan rakennuksen ja veistospuiston kannalta riittävä väljyys uusien rakennusmassojen väliin tulee jättää, vaihtoehtoista Itäpuisto ja Vinokas nämä on huomioitu, niissä myös alkuperäinen yhteys Kuivasjärveen ja rantapuistoon säilyy.

Kaikissa esitetyissä vaihtoehtoissa rakentamisvolyymi on melko korkea ja esitettyjä kerroslukuja sekä kerrosalojen tarkistuksen myötä on mahdollista optimoida täydennysrakentamisen mitoitus kohdalleen. Vähiten korjattavaa museon näkemyksen mukaan löytyy vaihtoehdosta C/Vinokas. Siinä Rantapuiston lähellä, rannassa kahta korkeaa pistetaloa on mahdollista madaltaa, silloin myös poistuisi alueelle huonosti soveltuva maanalainen/kansipaikoitustarve ja yhteys Kuivasjärveen toimisi paremmin myös etäämmällä rannasta. Viitesuunnitelmissa on esitetty talotyyppisiä, joilla rakentamista on tutkittu alueelle.

Niihin Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista, rakennusmassat tulevat tarkentumaan jatkosuunnitelmissa.

Kaavoituksen vastine:

Saapunut palaute ei aiheuta toimenpiteitä valmisteluaineistoon.

Palaute 4, Fingrid Oyj

Kiitämme lausuntopyyntöstänne.

Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja..

Kaavoituksen vastine:

Saapunut palaute ei aiheuta toimenpiteitä valmisteluaineistoon.

Palaute 5, mielipide, Järvi-Oulun Vasemmisto ry

Yksityisen kerrostalokaava puistoon nostaa asumisen hintaa Oulussa

Oulun kaupungin keskeinen tavoite on turvata kohtuuhintainen asuminen. Sitä on toteutettu onnistuneesti maapolitiikalla, jonka keskeinen periaate on ollut kaavoittaa vain kaupungin omistamaa maata ja "tuottaa" siten kohtuuhintaisia tontteja ja asumista.

Nyt kaupunki suunnittelee yksityisen maanomistajan aloitteesta suurta 25.000 - 30.000 km²:n kerrostaloluuetta Kuivasjärven etelärannan Nyyrikinpuistoon sen omistamalle, piikkilangoilla ympäröidylle noin viiden hehtaarin alueelle ns. yhteistoiminta- ja maankäyttösopimuksella; suomeksi kaupunki kaavoittaa yksityisen maata.

Grynderit voivat ostaa kuinka kallista kaavoitettua maata tahansa, koska maanhinta on niille vain läpikulkuerä. Ne siirtävät tonttikustannukset lyhentämättöminä asunnon ostajien ja heidän vuokralaistensa maksettaviksi vastikkeissa ja vuokrina.

Kaupungin luovuttaessa tonttimaata sen ei tarvitse eikä pidä myydä tai vuokrata sitä mahdollisimman kalliilla eikä siten nostaa maan ja asumisen hintaa. Nyyrikinpuiston osan asuntorakentamiskaavan suunnittelussa on useita muitakin kysymyksiä herättäviä piirteitä. Kaupunki hankki jo 60-luvulla muut voimassa olevan kaavan mukaiseen Nyyrikinpuistoon kuuluvat huvila- ja omakotitontit omistukseensa. Vain

nyt kerrostalokaavaa puoleen Nyyrikinpuistoa suunnitteleva Metsänheimon suku ei suostunut omaa tonttiaan myymään.

Kaavamuutoshanke on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta - ei kaupungin, vaikka virkamiehet vetoavat siihen, että se toteuttaisi uuden Oulun yleiskaavaa. Kaavamuutosalueelle on keksitty 'työnimeksi' "Tapionranta" ilmeisenä tarkoituksena, että ei havaittaisi, että kyseessä olisi rakentaminen nykykaavan mukaiseen puistoon. Myös Oulun kaupungin entisen asemakaavapäällikön (Konsultointi Karhulat Oy) rooli kaavamuutosta hakevan yksityisen maanomistajan konsulttina herättää kysymyksen, milloin kaavamuutoksen/maankäyttösopimuksen valmistelu on aloitettu. Menettely Nyyrikinpuistossa on erikoinen siksin, että sen kaavoitusta esiteltiin taannoin yleisötilaisuudessa irrallaan esitellyistä Linnanmaan-Kaijonharjun poikkeuksellisen laajoista ja tärkeistä tulevaisuuden kaavarunkovaihtoehdoista.

Enimmillään alueelle kaavaillaan 12 500 uutta asukasta. Lisäksi kampusalueelle on siirtymässä 6 000 ammattikorkeakoulun opiskelijaa. Jo liikenteellisesti muutos vaativa. Nyt jos koskaan pitäisi siirtyä kestävämpään lähijunaliikenteeseen. Ratakin on vieressä.

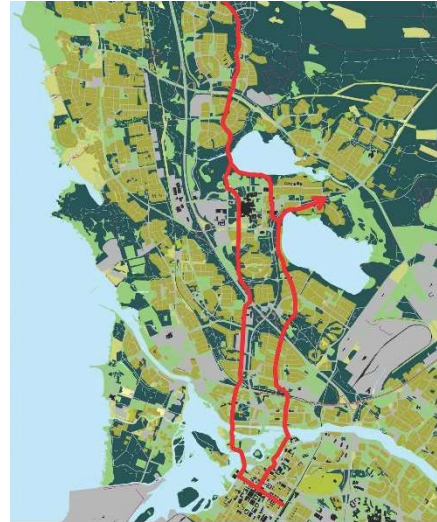
Vasemmistoliiton valtuutetut tekivät 2017 aloitteen kohtuuhintaisesta asumista tulevien 2025 asuntomessujen keskeiseksi tavoitteeksi. Sitä ei ole vielä messutavoitteissa näkynyt. Mittava Linnanmaan-Kaijonharjun -hankekokonaisuus on samanlainen näytön paikka. Perinteinen maanhankinta ennen kaavoitusta on hyvä periaate, joka tulee pitää voimassa myös jatkossa. Sillä rakennetaan kestävämpää tulevaisuutta.

Kaavoituksen vastine:

Alueella on voimassa 2016 vahvistunut Uuden Oulun yleiskaava, johon asemakaavanmuutos ja suunniteltu maankäyttö pohjaavat. Uuden Oulun yleiskaavaa on tämän jälkeen tarkennettu Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungolla asemakaavoituksen ohjaamiseksi. Kaavarunkotyössä on esitetty yleispiirteiset ratkaisut maankäytön täydennysrakentamiselle ja tiivistämiselle. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarungon 26.8.2019. Oulun kaupunkistrategian 2026 tavoitteena on olla hiilineutraali kaupunki vuoteen 2040 mennessä. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja edistetään ympäristöystävällistä liikkumista. Nyyrikinpuistoon sijoittuva asemakaavanmuutos Raimontie 2, " Tapionranta", osaltaan tukee näiden tavoitteiden ja päätösten toteutumista. Alueella yhtä aikaa käynnissä olevien hankkeiden tiedotus- ja keskustelutilaisuuksien yhdistämisen tavoitteena on ollut helpottaa tiedonvälitystä selkeyttää kokonaiskuvaa alueella.

Kaijonharjun oleva nimistö sisältää pääasiassa Kalevala -aiheisia kansallisromanttisen kauden nimiä. Lähialueella olevia kadunnimiä ovat mm. Tapiontie, Tellervontie ja -kuja, Kimmontie, Tuulikintie ja Kaitoväylä. Alueella säilyvää käytössä olevaa nimistöä

ovat: Nyyrikinpuisto, Nyyrikinpolku, Raimontie. Yhdyskuntajaoston päätöksen mukaan 15.11.2018 § 17 uutena nimistönä alueella voidaan käyttää teiden osalta Nyyrikinrantaa 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 Nyyrikki on Tapion poika, metsän haltija. Asemakaavanmuutoksen työnimeksi on näin ikään muodostunut "Tapionranta".



Kuva 1 Ehdotukseen pohjaisien kaupunginosien baanaverkostoksi. Kartta © MML 2018

Palautteet ja vastineet, Nyyrikinpuisto (Raimontie 2)

OAS

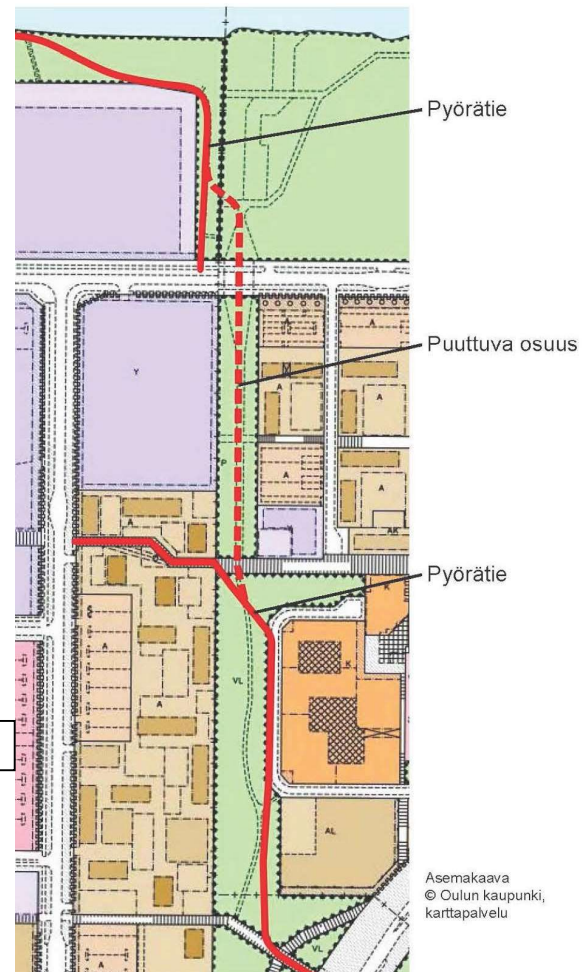
Asemakaavan luonnoksen nähtävilläoloaikana 6.4.2018-7.5.2018 saapui 6 palautetta.

Mielipide 1, Oulun polkupyöräilijät Ry

Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä:

Vahvistuvan yliopistokampuksen vuoksi pohjoinen suunta tarvitsee välttämättä kuitenkin myös toisen, yliopiston itäpuolelta kulkevan baanan. Tapionrannan asemakaava-alue on itäisen pohjoisbaanan suhteen avainasemassa. Kaitoväylän eteläpuolelta Tapionpuistosta 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 yleissunnitelmiin kuulunut pyörätieosuus on kaikesta päättäen jäänyt rakentamatta kyseisen alikulun kustannusten vuoksi. Alikulkua tähän onkin hankala rakentaa siten, että alittavalle pyörätielle saataisiin luontevat pääsy Kaitoväylän pyöräiteiltä. Oupo esittääkin risteämiskäytännön pyöräilijöille etuoikeuttua ja linja-autoliikenteen huomioonottavalla tavalla autoille hidastettua tasoristeystä. Oupo pitää tätä pyörätieverkon osuutta ehdottoman tärkeänä ja toivoo siksi tulevaisuudessa lisätyksi hankkeen osallisten joukkoon. Osallistumme mielellämme keskusteluihin ja jatkosuunnitteluun esimerkiksi Kaitoväylän risteämiskäytännön osalta. Esitämme



Kuva 2 Puuttuva pyörätieosuus.

Asemakaava
© Oulun kaupunki,
karttapalvelu

myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa rajatun vaikutusalueen laajentamista Tapionpuistossa Kaijonraittiin saakka.

Kaavoituksen 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 suunnittelualueen rannanpuoleiselle osalle virkistystarkoitukseen suunniteltu reitti, joka yhdistyy yhtenäiseksi kokonaisuudeksi jo olemassa oleviin rantareitistöihin.

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

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

Ouppo:

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-Kaijonharjun 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?

Kaavoituksen vastine

Tapionrannan asemakaavaan muutosalue on selkeästi Oulun yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja liikenteen järjestämisen kannalta alue on selkeä. Tapionrannan hanketta viedään eteenpäin Linnanmaa-Kaijonharjun 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 kaavamutoksen valmistelija? Onko mahdollista toteuttaa nykyinen kaava, joka ei ole toteutunut? Laaditaanko alueelle yhteistoiminta- ja maankäyttösopimus ja mitä se pitää sisällään?

Vastine






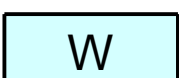


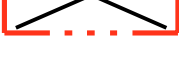




Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty puistoalueeksi, jonka nimi on Nyyrikinpuisto. Nyyrikinpuisto jää edelleen osaksi Kuivasjärven rannan puistoaluetta. Tapionranta on asemakaavan muutoksen työnimi, eikä nimistöä ole virallisesti muutettu. Tapionrannan on katsottu kuvaavan tulevaa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




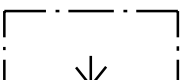
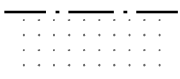
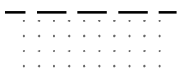

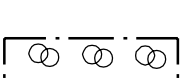
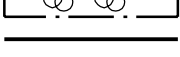

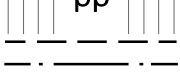

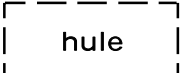
Suunnittelualue on Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja ranta-alue on varattu yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön (V). Oulun kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (16.6.2014 § 53) on tehty maankäyttösopimuksia koskeva linjaus, että Oulu käyttää maankäyttösopimuksia 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

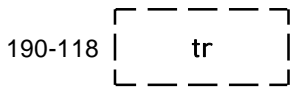
Palaute ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Lausunto 1, Fingrid Oyj, 3.4.2018

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja.

2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
2-1		Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
3		Asuinpientalojen korttelialue.
33		Puisto.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	80	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAIJO	Kaupunginosan nimi.
93	61	Korttelin numero.
95	TAPIONRANTA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	4900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-101	(I)	Suluissa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun.

113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
127-101		Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
136		Katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.
163-3	1ap/180 as m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-16	1pp/30 as m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
163-21	1vap/1000m²	Vierasautopaikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa tuhatta kerrosalaneliometriä kohden.
164	1ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
164-20	3 pp/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-9	(2- 5,7)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.



Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen.

Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

200-324



kai2-merkinnällä varustelluilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET

Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvultaan korkeatasoista. Asuinrakennuksissa, piharakennuksissa, autokatoksissa ja muissa piharakenteissa on monipuolinen materiaali- ja värimaailma. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivut eivät saa olla umpinaisia, vaan niiden tulee olla ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia. Korttelialueella 61 tontilla 2 Tapionranta-kadun varressa voi olla katutasossa aukio tai vastaava luonteeltaan avoin tila, johon voidaan osoittaa koko korttelia palvelevia yhteiskäyttöisiä toimintoja, kuten taidetta tai asukastupa.

Alueen rakennukset muodostavat Kaitoväylän varteen katto- ja yleisilmeeltään yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusten katot toteutetaan pitkittäis- tai poikittaissuuntaisina harjakattoina. Kattokulma 1:3. Piharakennuksissa ja autokatoksissa tulee olla viherkatto. Korkeita näkyviä sokkeleita ei sallita.

Sähkömuuntamot tulee integroida huomaamattomalla tavalla korttelialueen rakennuksiin tai katoksiin alueen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla.

PIHA-ALUEET

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen tekemä tonttikohtainen pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma. Olemassa olevia viheralueita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Pihan alueet, jotka eivät ole käytössä kulkuväylinä, leikki- tai oleskelualueina tulee olla istutettuna. Tonteilla tulee suosia vettä läpäiseviä ja imeyttäviä pintoja. Pientalojen yleistä puistoaluetta vasten sijoittuvat piha-alueet tulee rajata aidalla. Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa.

Jätehuolto tulee sijoittaa keskitetysti helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Lumi tulee käsitellä tonteilla.

HULEVEDET

Hulevedet tulee tonteilla ensisijaisesti imeyttää, suosia päällysteissä vettä läpäiseviä materiaaleja ja hyödyntää vesi syntypaikkalla. Pysäköinti- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa tontilla ennen purkuvesistöön/-verkostoon johtamista. Tonteilla hulevesiä tulee viivyttaa vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Pysäköintialueiden pintarakenne tulee olla joko läpäisevää materiaalia tai niillä tulee olla biosuodattavat viheralueet. Liikennöidyltä kaduilta syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytyspainanteisiin. Hulevesirakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakenne on varustettava ylivuotorakenteella, jota kautta vedet ohjautuvat hulevesiviemäriin, jos suodattimen kapasiteetti ylitetään.

Alueella tulee suosia vettä kokonaan tai osittain läpäiseviä päällysteitä, biosuodatus/viherpainanteita, sadepuutarhoja ja viherkattoja. Viheralueita tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Pohjavedenpinnan korkeuden vuoksi alueella tulee välttää maanalaisia hulevesien hallintaratkaisuja.

PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT

Asuinkeuhkalojen autopysäköinti järjestetään pysäköintiin varatuilla alueilla, paitsi Korttelin 61 tontilla 2 yhteiskäyttöisten autojen pysäköintiä voidaan järjestää maantasokerrokseen. Asuinpientaloissa ja rivitaloissa autopysäköinti järjestetään tontilla maantasoon.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- Kerrostaloissa 1 ap / 180kem²
- Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 1ap/asunto.

Kerrostaloasunnoilla, palveluasunnoilla ja yhtiömuotoisesti rakennettavilla pientaloilla ja rivitaloilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliometriä kohti. Korttelia kohden oltava yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m² kohden. Invapaikkojen määrä tulee olla kaksi invapaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi invapaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Invapysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan asemakaavakartassa esitetyn pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

PYÖRÄPAIKAT

Pyöräpaikkoja on varattava kerrostaloissa vähintään 1 pp / 30 kem2 ja asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 4pp/as.

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, 50 % sijaan vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa edellä mainitulla tavalla. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerrostelineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Asuinkeuhkalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

SULFAATTIMAAT

Asemakaava-alue on potentiaalisten sulfaattimaiden aluetta. Sulfaattimaiden haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi maa-ainesta ei saa päästä hapettumaan rakentamistoimenpiteillä. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Rakentamistoimenpiteillä ei saa aiheuttaa happamia valumavesiä Kuivasjärveen.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.