YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

Asemakaavan selostus

Luonnos 16.5.2025

16.5.2025 päivättyyn Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan korttelia 20 koskevaan asemakaavan muutokseen

(Kalevalantie 5, 7, 9, 11 ja 13)

LÄHIMMÄISKORTTELI

Kaavatunnus 564-2536

Diaarinumero OUKA/6518/10.02.03/2022

Selostus päivitetty 0.0.2025

Kuva 1. Ilmakuvaote suunnittelualueesta.

Sisältö

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 ... 6

2.1 Asemakaavan sisältö ... 6
2.2 Kaavaprosessin vaiheet ... 7
2.3 Asemakaavan toteutus ... 7

3. Lähtökohdat ... 8

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 8
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset ... 9
3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset ... 15

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 24

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ... 24
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 24
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 24
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 26
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 27

5. Asemakaavan kuvaus ... 34

5.1 Kaavan rakenne ... 34
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 36
5.3 Kaavan vaikutukset ... 36
5.4 Ympäristön häiriötekijät ... 42
5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset ... 42
5.6 Nimistö ... 42

6. Asemakaavan toteutus ... 43

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 43
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 43
6.3 Toteutuksen seuranta ... 43

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 tontteja 1, 2, 3, 5 ja 6 sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 tontit 7–13. Tonttijako hyväksytään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi:	Lähimmäiskortteli
Kaavatunnus:	564-2536
Kaavan laatija:	Leena Soudunsaari, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 8.6.2023 Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 20.6.2023
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2025 Asemakaava on tullut voimaan __.__.2025

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaiksi. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

Asemakaavamuutoksen tueksi teetetyt selvitykset ja suunnitelmat löytyvät kokonaisuudessaan hankkeen nettisivuilta osoitteesta:

https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/lahimmaiskortteli

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kaijonharjun kaupunginosassa noin viisi kilometriä Oulun keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kaijonraittiin, idässä Ilmarinpolkuun, etelässä Kalevalantiehen ja lännessä Kaijontoriin. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 3,5 ha.

Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 16.5.2025

Liite 3. Asemakaavan muutoksen eri vaiheissa saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Liite 4. Maankäytön viitesuunnitelmat

Liite 5. Hulevesisuunnitelma

Liite 6. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Tonttijako

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Kaijonharjun keskuksen luontoselvitys, Sitowise Oy, 29.11.2021
- Kaijonharjun monitoimitalon rakennushistoriaselvitys, Adegate Oy, 13.1.2020

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdyt selvitykset ja suunnitelmat:

- Ympäristöselvitys, Kosteikkomaailma, 20.3.2025
- Puustokartoitus, Morena Oy, 9.5.2025

- Perustamistapalausunto, Morena Oy, 21.2.2023
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Morena Oy, 18.3.2025
- Liikenneselvitys, A-Insinöörit Oy, 12.3.2025
- Melutarkastelu, Promethor Oy, 20.1.2025
- Hömötiaisen elinympäristömallinnus, Oulun yliopisto, 2025
- Viherkerrointarkastelu, ARCO Architecture Company, 13.3.2025
- Lapsivaikutusten arviointi, Oulun kaupunki, 2.5.2025

Listaus muista suunnittelutyötä koskevista lähtötiedoista:

- Kaupunkistrategia Oulu 2030, Oulu, 2024
- Uuden Oulun yleiskaava
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma, Oulu, 2014
- Oulun kaupungin ympäristöohjelma 2026, Oulu, 2023
- Linnanmaa-Kaijonharjun kaavaraportti 11.6.2019 ja kaavarunko (564-2360), 26.8.2018
- Lähiöohjelma 2020–2022, ympäristöministeriö
- Tontinluovutuskilpailu 2021, Oulun kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa muutetaan korttelin 20 käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa lähimmäiskorttelin rakentamisen. Samassa yhteydessä tarkistetaan tonttien 3, 5 ja 6 kaavamääräykset. Alueen kehittäminen tukee Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon toteuttamista.

Asemakaavan muutoksen taustalla on Oulun kaupungin vuonna 2021 järjestämä lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailu, jonka voittanut ehdotus Havas on suunnittelun lähtökohtana. Tontinluovutuskilpailussa haettiin arkkitehtonista ideaa ja toiminnallista sisältöä sekä toimijoiden yhteenliittymää korttelin 20 toteuttamiseen lähimmäiskortteliksi, eli erilaisten toimintojen ja asumisen sisältöjen hybridi-, palvelu- ja sukupolvikortteliksi.

Suunnittelualueen länsiosassa on monitoimitalo, jossa toimii tällä hetkellä Kaijonharjun kirjasto, nuorisotila ja iltapäiväkerho. Monitoimitalon jatkeena olevassa rakennuksessa on aiemmin toiminut Kaijonharjun terveyskeskus, joka on poistunut tiloista 2019. Terveyskeskuksen rakennus tullaan purkamaan. Alueen täydennysrakentaminen mahdollistaa monitoimitalon säilymisen. Kaupungin toiminnot tulevat siirtymään uuteen lähimmäiskortteliin. Kaupunki luopuu monitoimitalon omistuksesta ja tiloille haetaan uutta käyttöä, joka tukee lähimmäiskorttelin toimintakonseptia.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 20 tontit 7–13. Suunnittelualueen länsiosan tontilla 12 oleva monitoimitalo on osoitettu asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-10), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja eikä asumista tai asumispalvelutoimintaa. Alueen kerrosala on 2500 kerrosalaneliömetriä.

Suunnittelualueen itäosassa olevat tontit 5 ja 6 ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontilla 5 sijaitsee Kaijonharjun päiväkoti ja tontilla 6 Kalevalan päiväkoti, sekä tontilla 3 autopaikkojen korttelialue (LPA-4), jolle sijoittuu tonttien 5 ja 6 autopaikat. Asemakaavassa muuttuvat tontilla 5 rakennusoikeuden määrä ja rakennusalan raja, sekä tontilla 6 rakennusalan raja vastaamaan paremmin toteutunutta rakentamista.

Tontit 8, 9, 10 ja 11 on osoitettu asemakaavan muutoksessa palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-2), jolle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Alueen kerrosala on yhteensä 13 700 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi on varattu 440 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta talous- ja huoltotiloille. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää yhteensä 670 kerrosalaneliömetriä liiketiloihin. Tonteille osoitetaan monipuolista asumista sekä erilaisia palvelu-, liike- ja yhteisöllisiä tiloja. Tavoitteena on edistää eri-ikäisten ja -taustaisten ihmisten asumista yhdessä, sosiaalisia kohtaamisia ja yhteisöllisyyttä koko korttelissa. Kortteli tarjoaa myös lähialueen

asukkaille monenlaisia lähipalveluita, kuten kirjaston, nuorisotilat, liikuntasalin, saunan, korttelivierstaan, kahvion ja vuokrattavat toimisto- ja neuvottelutilat. Lisäksi korttelin maantasokerroksen liiketiloihin voi sijoittua erilaisia palveluntarjoajia.

Tontti 7 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa pysäköintilaitos (LPA-1). Pysäköintilaitokselle on varattu 870 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta. Tontti 13 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-4).

Suunnittelussa on huomioitu korttelin liittyminen ympäröiviin alueisiin, katuihin, reitistöihin ja palveluihin. Uutta rakennusoikeutta on osoitettu alueelle kokonaisuudessaan 15 010 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavan muutosalueelle voi sijoittua yhteensä noin 125 asuntoa ja 60 tehostettua palveluasumisyksikköä, noin 250 asukasta. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 6 900 k-m², 45 k-m²/asunto ja 1,5 asukasta/asunto sekä tehostetun palveluasumisen kerrosalaa 4 100.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaiksi. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laittamisesta 6.6.2023 § 285 ja asetti sen julkisesti nähtäville 20.6.–31.8.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Palautteet ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liitteessä 3.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Alueen tarkemmasta toteuttamisesta sovitaan asemakaavan ehdotusvaiheessa laadittavissa yhteistoimintasopimuksessa ja toteuttamissopimuksessa. Alue toteutetaan vaiheittain.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kaijonharjun keskuksen lähiympäristössä. Alueen läheisyydessä on Oulun yliopiston ja Oulun ammattikorkeakoulun kampukset sekä Oulun normaalikoulun ala- ja yläkoulu sekä lukio. Oulun keskustaan on alueelta matkaa noin viisi kilometriä.

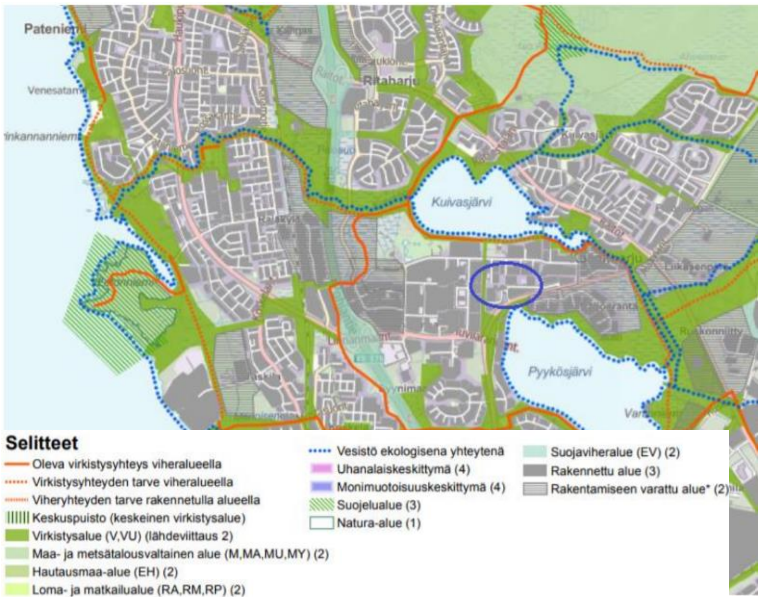
Suunnittelualueella on Kaijonharjun monitoimitalo, jossa toimivat kirjasto, nuorisotilat ja iltapäiväkerho sekä niihin rajautuvia pysäköintialueita. Monitoimitalon jatkeena olevassa rakennuksessa on toiminut terveyskeskus, joka on poistunut tiloista 2019. Monitoimitalon itäpuolella on rakentamaton metsäalue sekä Kaijonharjun päiväkoti ja Kalevalan päiväkoti. Alueen pohjois- ja eteläpuolella on asuinkerrostaloja. Idässä suunnittelualue rajautuu Ilmarisenpuistoon ja lännessä Kaijontoriin.

3.1.2 Luonnonympäristö ja viherverkosto

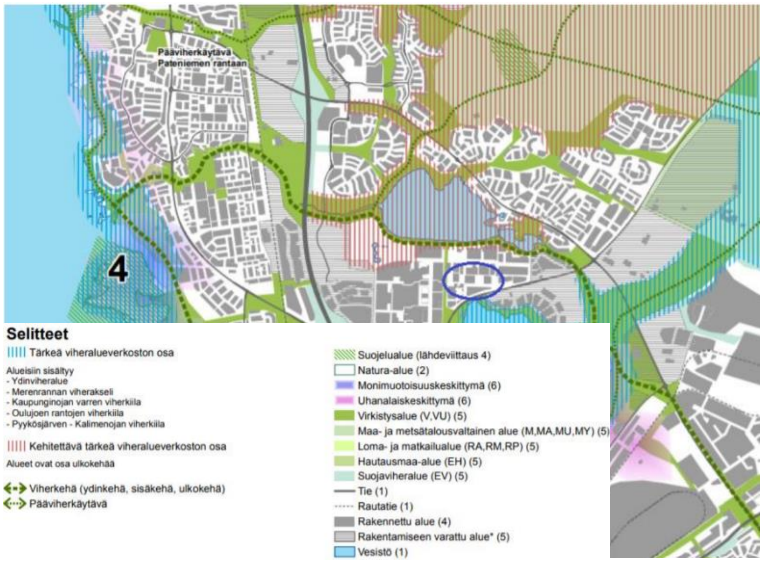
Suunnittelualue on pääosin harventamatonta, kenttäkerrokseltaan muuttunutta, kulttuurivaikutteista lehtomaista kangasta ja tuoretta kangasta ylismäntyineen. Alue on luonteeltaan rehevöitynyttä kaupunkimetsää. Alue sijoittuu vanhojen karttatietojen perusteella alueella aiemmin sijainneelle, pienelle harjumaiselle muodostelmalle (Kaijunharju).

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmassa (VILMO) Kaijonharjun keskuksen alue sijoittuu rakennetun ympäristön alueelle, jonka pohjoispuolella sijaitsee Kuivasjärven ranta-alueillekin sijoittuva ekologinen yhteys. Kauempana asemakaavan muutosalueen länsipuolella oleva Tapionpuiston lähivirkistysalue on tärkeä pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys Linnanmaa-Kaijonharjun alueella.

Maankäytön suositusten osalta alue sijoittuu niin ikään rakennettuun ympäristöön, kaupunkialueen toiseksi sisimmän viherkehän eli ns. sisäkehän eteläpuolelle. Sisäkehään kuuluvat mm. Pyykösjärvi ja Kuivasjärvi. Pyykösjärvi kuuluu viherverkoston tärkeisiin osiin ja Kuivasjärvi kehitettäviin osiin.



Kuva 3. Ote VILMO-suunnitelman liitekartasta Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus – Viheralueverkosto. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä.



Kuva 4. Ote VILMO-suunnitelman liitekartasta Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus – Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle.

3.1.3 Maanomistus

Alue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Yleiskaava

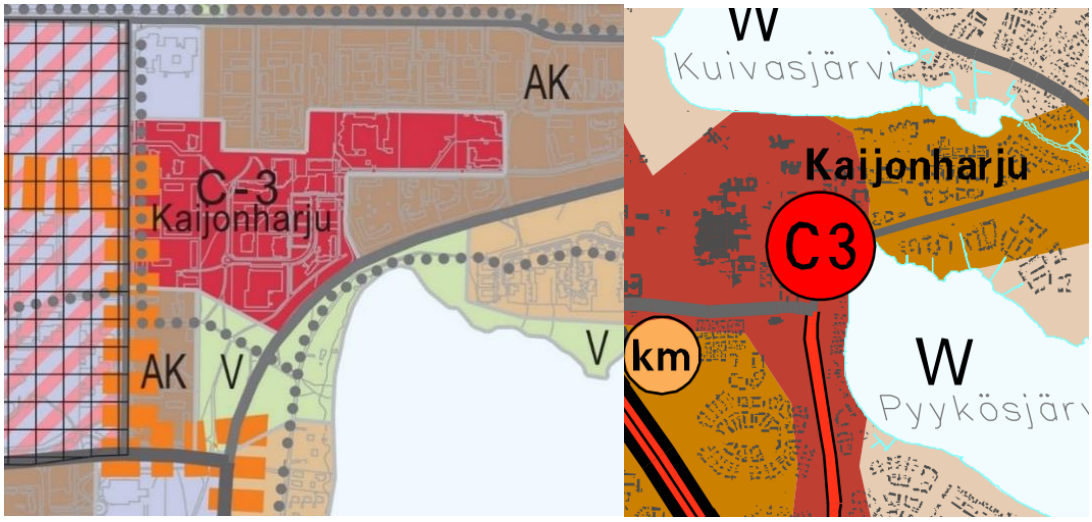
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavaan kaavakartassa 2 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-3, paikalliskeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan suuralueen asukkaiden käyttämille kaupallisille ja muille yksityisille palveluille, julkisille palveluille, asumiselle sekä

ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa enintään 5 000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Suunnittelualueen lähistöllä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Alue sisältyy kaavakartan 1 mukaisiin merkintöihin kaupunkikehittämisvyöhyke 2, kaupunkikäytävät ja kaupunkikehittämisvyöhyke 3, kaupunkikehä.

Kaupunkikäytävät muodostuvat olevien ja rakentuvien aluekeskusten (C1) ja suurimpien paikalliskeskusten (C2) keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskustan välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräilyympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.



Kuvat 5 ja 6. Vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 1 ja oikealla ote kaavakartasta 2.

Kaupunkikehä muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä.

Kaupunkikehän suunnittelumääräykset: Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan parantamiseen, keskusten toimintojen monipuolistamiseen, täydennysrakentamiseen ja vyöhykkeen asukasmäärän merkittävään lisäämiseen erityisesti joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä, monipuoliseen asuntotarjontaan sekä

viheralueiden laadun kehittämiseen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraideliikenteeseen tiivistyvillä alueilla.

3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

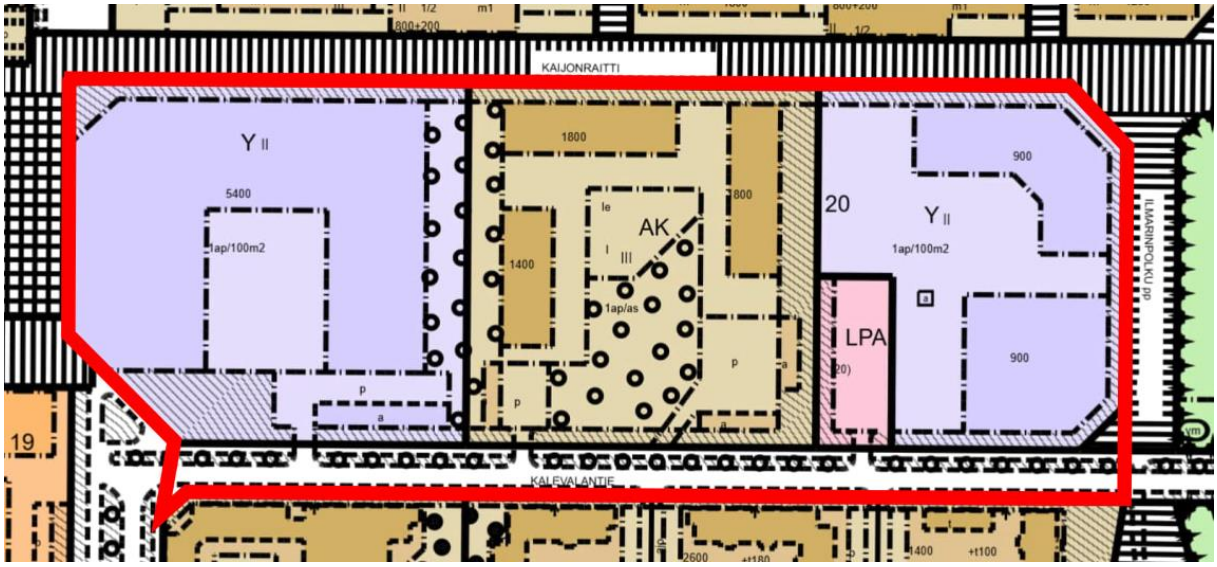
Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 15.6.1983 vahvistama asemakaava ak1023 ja ympäristöministeriön 28.5.1993 hyväksymä asemakaava ak1311.

Länsipuolella oleva tontti 1 on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja sillä sijaitsee Kaijonharjun monitoimitalo. Tontin pinta-ala on 11 700 m^2 ja sillä on rakennusoikeutta 5 400 kerrosalaneliömetriä. Tonttia varten on varattava 1 ap/100 m^2. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Tontti 2 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin pinta-ala on 10 710 m^2 ja sen rakennusoikeus on 5 000 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/asunto. Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Tontti on nykyisellään rakentamaton.

Itäpuolella oleva tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), johon on tehty tonttijako 17.7.2013 (pohjoinen osa tontti 5 ja eteläinen osa tontti 6). Tontin pohjoisosassa sijaitsee Kaijonharjun päiväkoti ja eteläosassa Kalevalan päiväkoti. Tontin 5 pinta-ala on 4 643 m^2 ja rakennusoikeus on 900 kerrosalaneliömetriä. Tontin 6 pinta-ala on 3 477 m^2 ja rakennusoikeus on 900 kerrosalaneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku molemmilla tonteilla on kaksi (II).

Tontti 3 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa päiväkotien autopaikat.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä. Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Tonttien 3, 5 ja 6 tonttijako ei muutu.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a § mukainen ja vastaa olosuhteita 17.12.2024.

3.2.6 Sopimusmenettelyt

Hankkeen yhteydessä on laadittu yhteistoimintasopimus Vestera Oy:n ja MVH-Kiinteistönhallinnointi Oy:n kanssa (yhdyskuntalautakunta 6.6.2023 § 294). Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus.

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

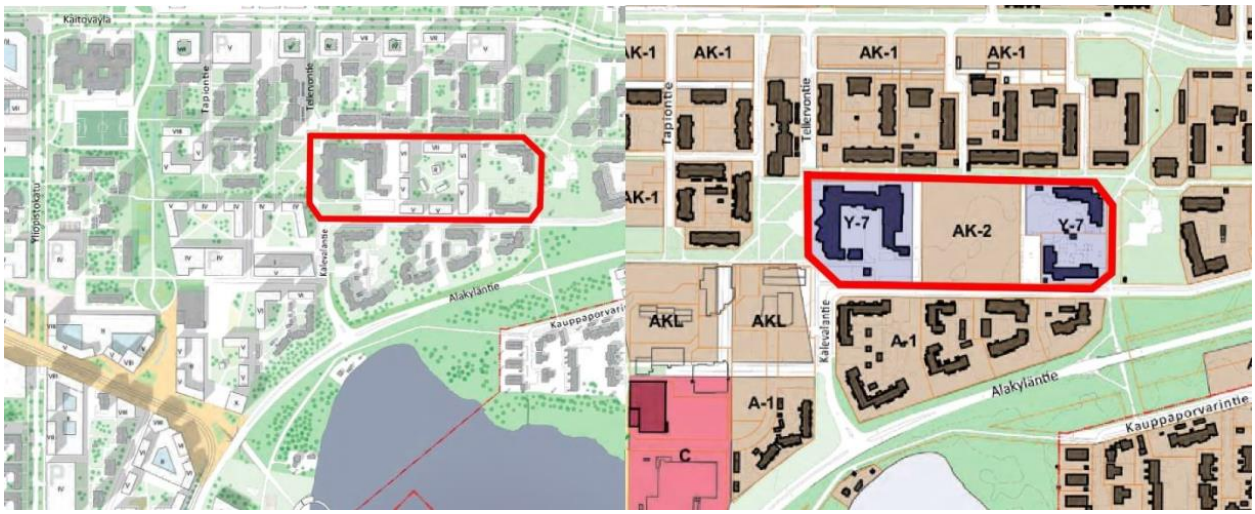
Kaupunkistrategia Oulu 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 strategisina painopisteinä ovat muun muassa: Oulu on Suomen yritysmyönteisen kansainvälinen kasvukeskus, Oulu 2026 vahvistaa veto- ja pitovoimaa, sekä Oulu on hiilineutraali 2035.

Oulun kaupungin strategisia tavoitteita ovat muun muassa: varmistamme yritysten kilpailukyvyn ja uudistumisen sekä parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueiden asuntotuotannosta kasvaa, mahdollistamme kestävän kasvun tiivistyvällä kaupunkirakenteella ja olemme luonnonläheinen kaupunki.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko 564-2360

Oulun kaupunginhallitus hyväksyi 26.8.2019 § 268 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa ja sen yhteydessä laadituissa yleissuunnitelmissa on suunniteltu maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot yleisellä tasolla. Kaavarungossa suunnittelualueen läheisyydessä lounaassa on keskusta-aluetta (C), jonka läpi kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti. Suunnittelualueen länsi- ja itäosa ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-7) ja keskiosa merkinnällä AK-2, uusia asuinkortteleita, joissa on tontti- tai korttelikohtainen rakenteellinen pysäköintiratkaisu. Suunnittelualueen lähiympäristöön on osoitettu asumisen ja kaupan kortteleita (AKL) ja täydennysrakennettavaa asuinkorttelialuetta (AK-1).



Kuvat 8 ja 9. Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon havainnekuvasta ja maankäyttökaaviosta.

Lähiöohjelma 2020–2022

Oulun kaupunki on ollut mukana ympäristöministeriön koordinoimassa Lähiöohjelmassa 2020–2022 Kestävä Kaijonharju-hankekokonaisuudella. Lähiöohjelman tavoitteena on asuinalueiden myönteinen pitkän aikavälin kehitys, joka tuottaa asukkaille hyvinvointia ja alueille elinvoimaisuutta. Lähiöohjelmassa ovat mukana myös sosiaali- ja terveysministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, sisäministeriö sekä oikeusministeriö.

Kestävä Kaijonharju-hankekokonaisuus perustui Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoon. Kaijonharjussa vahvistettiin kaupungin, asukkaiden ja muiden toimijoiden yhteistyötä sekä suunniteltiin ympäristöä, tiloja ja toimintoja yhdessä eri toimijoiden kesken. Tavoitteena oli elävöittää kaupunginosaa ja ehkäistä sen toiminnallista köyhtymistä ja segregaatiota, edistää yhteisöllisyyttä sekä houkutella uusia asukkaita. Asukkaiden osallistumista ja tasa-arvoa edistäviä toimintatapoja tuettiin ja kehitettiin osana sosiaalisesti kestävän kaupungin tavoitetta.

Hankkeessa hyödynnettiin alueen sijaintia kahden järven välisellä kannaksella. Rantojen virkistysreitit olivat olleet pitkään alueen asukkaiden toivelistan kärjessä. Keskuksen uudistamisen suunnittelua jatketaan. Tavoitteena on yhdistää kampus ja keskuksen kaupalliset palvelut paremmin toisiinsa. Täydennysrakentamisella pyritään asukasjakauman ja asuntokannan monipuolistamiseen. Asumisen kärkihankkeena on keskukseen sijoittuva sekoittuneen asumisen lähimmäiskortteli.

Lähiöohjelman näkyvimpiä toimenpiteitä olivat alueen fyysiseen ympäristöön kohdistuneet investoinnit ja parannukset, joita Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tuki 35 %:n suuruisella lähiöavustuksella. Hankekokonaisuuteen kuului myös joukko muita toimenpiteitä, joilla pyrittiin elävöittämään aluetta mm. tapahtumilla ja kulttuurilla. Tärkeä osa hanketta oli asukkaiden osallistaminen mukaan suunnitteluun ja kehittämiseen.

Tontinluovutuskilpailu

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut järjesti lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailun 1.7.–1.11.2021. Haussa etsittiin sisältöä ja toteuttajaa Kaijonharjun keskuksessa sijaitsevalle lähimmäiskorttelille. Hakuaikana saatiin kolme kilpailuehdotusta. Hakemuksia arvioimaan perustettiin arviointityöryhmä, jossa oli jäseniä yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista, hyvinvointipalveluista, sivistys- ja kulttuuripalveluista, rakennusvalvonnasta sekä Oulun Tilapalveluista. Kuntalaispalautetta varten kilpailutyöt olivat nähtävillä kaupungin internetsivuilla 8.–30.11.2021. Lisäksi työt olivat nähtävillä Ympäristötalolla ja Kaijonharjun yhteisötilassa. Arviointityöryhmä arvioi työt suhteessa kilpailun tavoitteisiin, arviointikriteereihin ja muuhun kilpailuohjelman sisältöön. Työryhmä valmisteli esityksen yhteistyökumppanin valinnasta. Kuntalaisilla ja arviointityöryhmällä oli sama voittajasuosikki.

Yhdyskuntalautakunta päätti 22.3.2022 § 198 kokouksessa valita arviointityöryhmän esityksen pohjalta lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailun voittajaksi kilpailutyön Havas sekä tehdä suunnitteluvarauksen asemakaavamuutostyötä varten voittaneen kilpailuehdotuksen jättäneille Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle (myöhemmin Vestera Oy) sekä MVH-Asunnot Oy:lle. Kilpailutyö Havas on kaavatyön jatkokehittämisen pohjana.

Lähimmäiskorttelissa on tiloja monenlaisiin elämyksiin, työntekoon ja arjen kohtaamisiin. Kortteli koostuu neljästä lamellitalosta sekä osaan niiden kivijalkaan muodostuvista yhteiskäyttötiloista. Nämä julkiset tai puolijulkiset tilat muodostavat monipuolisen ja mielenkiintoisen esteettömän tilojen sarjan, jotka yhdistävät kyläraitin tavoin korttelin toiminnot ja rakennukset toisiinsa.

Kokonaisuuden sydämenä toimii Kalevalantien varteen sijoittuva yhteinen, korkeatasoinen kortteliolohuone Havas, jonka yhteyteen on keskitetty suuri osa korttelin lähipalveluista, kuten kirjasto-, liikunta- ja nuorisotilat. Havas-kortteliolohuoneen päälle sijoittuu sauna ja kattoterassi, josta on yhteys myös palvelutaloon.

Lähimmäiskortteli tarjoaa asumista koko elinkaarelle erityisasumisesta normaaliin asumiseen. Asuinratkaisujen lähtökohtana on asuintilojen muunneltavuus ja asukaslähtöinen lähestymistapa. Asuntojen jousto tapahtuu innovatiivisin suunnitteluratkaisuin, jotka mahdollistavat asuntojakauman muunneltavuuden rakennusten käyttöiän aikana.

Korttelin asukkaiden käytössä on korttelin keskelle sijoittuva hyvinvointimetsä, jossa kohtaaminen on tehty helpoksi ja esteettömäksi. Hyvinvointimetsä edistää matalan kynnyksen yhteisöllisyyttä ja vahvistaa kortteliyhteisön muodostumista. Hyvinvointimetsä ulottuu kaikkien tonttien 1–4 alueelle ja sen käytöstä ja ylläpidosta korttelin tontit sopivat yhteisjärjestelysopimuksin.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Asemakaavan laatimista varten on tehty tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelutyön aikana. Lisäksi on hyödynnetty aiemmin laadittua Kaijonharjun keskuksen luontoselvitystä (Sitowise Oy 2021).

Asemakaavaan liittyvät selvitykset löytyvät kokonaisuudessaan hankkeen nettisivuilta osoitteesta: https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/lahimmaiskortteli

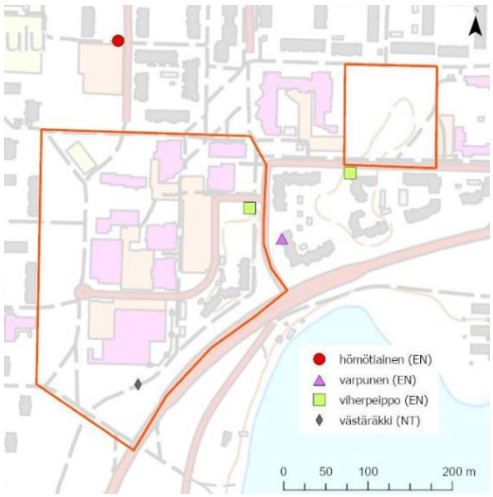
Aiemmin laaditut selvitykset

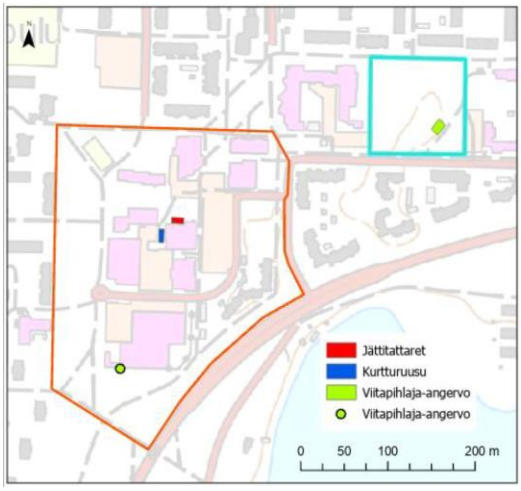
3.3.1 Kaijonharjun keskuksen luontoselvitys

Kaijonharjun keskuksen luontoselvityksen on laatinut Sitowise Oy 29.11.2021. Selvityksessä on tarkasteltu kahta aluetta: Kaijonharjun keskusta ja Lähimmäiskorttelin metsäaluetta.

Selvitys käsittää linnustokartoituksen, yleispiirteisen luontoselvityksen sekä arvioinnin alueen soveltuvuudesta luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille. Lähimmäiskorttelin alueella ei esiinny huomionarvoisia lintulajeja eikä ole tiedossa havaintoja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista. Tarkastelualueilla ei havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi hyvin soveltuvia rakennuksia.

Hoidettuina ja osin kasvillisuudeltaan muuttuneina kaupunkimetsiköinä selvitysalueen metsiköiden edustavuus ja rakenteellinen monimuotoisuus on melko heikko. Lähimmäiskorttelin alueella kulkee useita polkuja ja se on luonteeltaan rehevöitynyttä kaupunkimetsää. Metsikön ylispuina ovat männyt ja alikasvoksessa koivu ja alueella hyvin runsas pihlaja. Etenkin pyöräteiden ja polkujen varsilla sekä alueen avoimissa ympäristöissä vallitsee kulttuurilajisto. Alueen länsireunalla on muuta osa-aluetta avoimempaa ympäristöä. Kohde on puustoltaan yksi-ikäistä mäntyvaltaista muuttunutta ja heinittynyttä kangasta. Alueen keski- ja itäosa on alikasvokseltaan melko tiheää, harventamatonta kulttuurivaikutteista kangasta. Jonkinasteisina luontoarvoina voi nähdä alueen iäkkäät ylismännyt.





Kuvat 10 ja 11. Vasemmalla huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat ja reviirit. Oikealla luontoselvityksessä havaitut pistemäiset ja aluemaiset vieraslajihavainnot (Sitowise Oy 2021).

Vieraslajeista Lähimmäiskorttelin alueella kasvaa viitapihlaja-angervoa ja isotuomipihlajantaimia. Alueella ei havaittu maankäytössä erityisesti huomioitavia kohteita. Vieraslajien esiintymät tulee poistaa ja lajien leviäminen estää ennen alueelle rakentamista.

3.3.2 Rakennushistoriaselvitys Kaijonharjun monitoimitalo

Kaijonharjun monitoimitalon rakennushistoriaselvityksen on laatinut Adegate Oy 13.1.2020. Selvitys on laadittu lähtötietoaineistoksi tontinluovutuskilpailuun.

Kaijonharjun monitoimitalo on rakennettu kahdessa vaiheessa 1984 ja 1987. Uudisrakennuksen molemmat vaiheet suunnitteli Arkton Suunnitteluryhmä Oy. Ensimmäisen vaiheen valmistuttua tiloissa toimivat kirjasto, nuorisotila ja neuvola. Toisen vaiheen valmistuttua toimintansa aloittivat myös terveysasema ja hammashoitola. Myöhemmin osassa nuorisotilaa alkoi lasten päiväkerhotoiminta.

Rakennukseen on sittemmin tehty lukuisia pieniä täydennyksiä ja korjauksia. Mittavin on 2010 valmistunut peruskorjaus. Rakennus on edelleen osittain käytössä: kirjasto- ja nuorisotilat toimivat alkuperäisissä käyttötarkoituksissaan, sen sijaan terveysaseman tilat ovat tyhjillään.

Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että arkkitehtuuriltaan rakennus on säilynyt varsin hyvin alkuperäisen kaltaisena, ja pinnat ovat suurimmalta osin ehjiä ja siistejä. Rakennukseen on tehty lukuisia kuntotarkastuksia, -arvioita ja -tutkimuksia. Viimeisin laajin raportti on 2018 tehty kuntoarvio, jonka mukaan rakenteet, pinnat ja tekniikka tarvitsevat jo lähitulevaisuudessa laajoja korjauksia.

Kuva 12. Ote Kaijonharjun monitoimitalon rakennushistoriaselvityksen kuvituksesta (Adegate Oy 2020).

Vaikka monitoimitalo on alueellinen merkkirakennus, ja toiminnallisesti merkittävä kaupunkilaisten kohtaamispaikka, sitä ei ole määritelty maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi. Sen sijaan kolme lähistöllä sijaitsevaa Oulun koulun arkkitehtuuria edustavaa rakennusta on tuon aseman saanut. Näistä normaalikoulun rakennukset ovat tyylillisesti monitoimitalon lähisukulaisia.

Ulkoisesti tarkastellen monitoimitalo muodostaa arkkitehtuuriltaan eheän kokonaisuuden. Silti ensimmäisen ja toisen vaiheen toteutuksissa on havaittavissa hienoinen ero: toinen vaihe on massoittelultaan yksinkertaisempi ja siitä puuttuvat ilottelevat katokset ja rimaseinämät, jotka luovat ensimmäisen vaiheen rakennukselle tunnistettavuutta.

Lisäksi käyttötarkoitusten erilaisuus on tuonut myös sisätilojen järjestelyyn selvän eroavaisuuden: itäinen terveyskeskuksen puoli perustuu vahvasti käytävien varsille sijoittuviin pieniin huoneisiin, kun taas läntinen "kulttuuripuoli" on tiloiltaan monipuolisempi ja torimaisiin yhteistiloihin tukeutuva.

Kaijonharjun monitoimitalon arvo perustuu ennen kaikkea kahteen seikkaan: toiminnalliseen luonteeseensa asukkaiden kohtaamispaikkana sekä arkkitehtoniseen tunnistettavuuteensa keskeisellä paikalla. Se on kaupunkikuvassa yksi kaupunginosansa merkkirakennuksia, mutta merkittävä myös Oulun koulun arkkitehtuurin edustajana.

Asemakaavan suunnittelutyön yhteydessä laaditut selvitykset

3.3.3 Ympäristöselvitys

Suunnittelualueelle on tehty ympäristöselvitys 20.3.2025, jonka laatinut Kosteikkomaailma.

Selvityksen perusteella alueella ei ole sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joita pitäisi säästää. Luontoarvoja voidaan säilyttää hyvinvointimetsässä, vaikka se onkin pinta-alaltaan melko pieni. Se kuitenkin soveltuu esimerkiksi lapsille lähiluontokohteeksi ja siellä voi tutustua kasvistoon ja myös eläimistöön jossain määrin. Isoimmat säilytettävät puut ovat lähimaiseman kiinnekohtia. Puiden eri-ikäisyys luo perustaa sille, että alueella on jatkossakin tulossa isoja puita sitä mukaa, kun nykyiset isot puut joskus kuolevat tai ne joudutaan kenties jostain muusta syystä kaatamaan.

Hyvinvointimetsään voidaan jättää maapuita lahoamaan. Ne lisäävät pieneltä osin luonnon monimuotoisuutta ja ovat lähimaisemassa myös kiinnekohtia, varsinkin jos ovat isompia runkoja. Hyvinvointimetsän ympärille on merkitty useita lumitiloja lumenkeräystä varten. Lumitilat suositellaan pohjustettavaksi ja niissä olisi hyvä olla matalakasvuista ruohoa tai paljasta maata, josta voi tarvittaessa ottaa helposti murskeen pois koneellisesti. Jos lumenkeräys tapahtuu kasvillisuuden päälle, on syytä valita alle jokin erittäin kestävä, ruohovartinen luonnonkasvi. Niitylle osoitettuun lumenkeräyspaikkaan kannattaa valita jokin vahva luonnonlaji, sillä kaikki niittylajit eivät välttämättä kestä paikalla. Myös tavanomaiset siemenseokset, joissa on kestävää matalakasvuista lajistoa ja yksi laji, on suositeltavaa.

Hyvinvointimetsä on myös osa luonnon monimuotoisuutta. Se voi yhdessä nuotiopaikan kanssa tukea yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia tuomalla asukkaille kohtaamispaikkoja, virkistyskäyttöä ja kannustamalla kosketukseen luonnon kanssa. Asuinalueille kestävää kehitystä, kuten ekologisuutta voidaan tukea viheraluesuunnittelun kautta esimerkiksi vaikuttamalla mikroilmastoon eli säilyttämällä kasvipeitteisyyttä ja varjostavaa puustoa. Ekologisuutta voidaan tukea huomioimalla

istutettavaa kasvistoa ja tukemalla nykyistä luonnon monimuotoisuutta. Ekologisuuteen sisältyy myös minimoimalla hoitovaatimuksia ja -töitä, kuten kattaa yksittäispensaat joko puunkuorikatteella tai matalilla maanpeitepensasryhmillä.

Katuvihreän alueet ovat suurimmaksi osaksi aika kapeita alueita. Rakennusten ja katujen välisiin viherkaistoihin olisi eduksi jättää nykyisiä lehti- ja havupuita. Ne nykyiset puut, jotka ovat sijainniltaan sopivia ja kasvukuntoisia, kannattaa säästää monin paikkoihin.

3.3.4 Puustokartoitus, Morena Oy, 9.5.2025

Suunnittelualueelle on laadittu puustokartoitus, jonka on tehnyt Morena Oy. Suunnittelualueella on sekalaista puustoa mm. mäntyjä, koivuja ja pihlajia. Kartoituksessa mitattiin huomattavat puut ja ne on merkitty suunnitelmaan havu- ja lehtipuusymboleilla. Puun kohdalla oleva lukema on puun ympärysmitta rinnan korkeudelta.

Kuva 13. Puustokartoitus (Morena Oy 2025).

3.3.5 Perustamistapalausunto, Morena Oy, 21.2.2023

Suunnittelualueelle on tehty perustamistapalausunto 21.2.2023, jonka laatinut Morena Oy.

Lausunnossa on selvitetty perustusolosuhteet geosuunnittelua, rakennussuunnittelua, perustussuunnittelua ja rakentamista varten. Osalla tutkimusaluetta sijaitsi maanpinnassa osin hautautunutta rakennusjätettä.

Alueen pohjamaan peruskerrokset ovat pääosin tiiviissä tilassa olevaa hiekkaa. Alueen pohjamaan peruskerrokset ovat lievästi routivia ja osin routimattomia. Pohjavesipinnan oletetaan olevan yli 2

m tulevien liikennealueiden tasauksen alapuolella. Maanäytteiden perusteella ja laboratoriotutkimusten perusteella ei saatu viitteitä happamista sulfaattimaista.

3.3.6 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Morena Oy, 18.3.2025

Suunnittelualueelle on tehty hulevesiselvitys ja -suunnitelma 18.3.2025, jotka on laatinut Morena Oy.

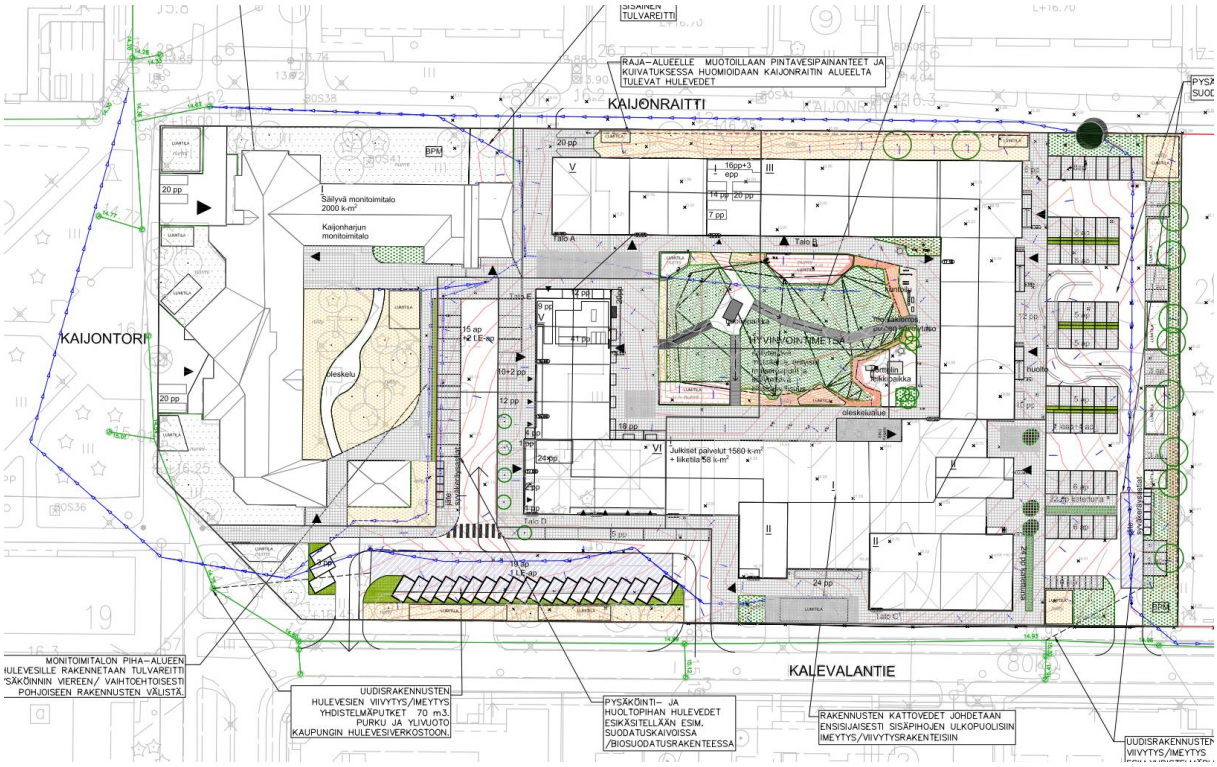
Selvityksen kohteena olevalle tontille on laadittu viitesuunnitelma, jonka pohjalta on tarkasteltu tulevan maankäytön vaikutuksia hulevesiin. Alueen sisäiset hulevesimäärät ja virtaamat on arvioitu käyttämällä mitoitussateen kestona 10 minuuttia ja sateen intensiteettinä 180 l/s*ha. Mitoitussateessa on huomioitu ilmastonmuutoksen ennakoitu vaikutus Kuntaliiton hulevesioppaan mukaan.

Suunnitellun rakentamisen seurauksena alueen maankäyttö tiivistyy ja läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa, mikä kasvattaa alueella syntyvää hulevesimäärää. Lisäksi alueelle rakennettavat paikoitusalueet, rakentamistyö ja maankäytön muutokset aiheuttavat laadullisia vaikutuksia hulevesiin.

Laskennan perusteella olevan hulevesiviemärin kapasiteetti ei riitä 1/5 vuodessa tapahtuvalla mitoitussateelle. Kiinteistöllä tulee varautua hulevesiviemärin padotukseen ja kiinteistön alueella tulee lisäksi olla myös maanpäälliset tulvareitit. Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät aiheuta haittaa lähialueen kiinteistöille tai rakenteille.

Tulvakarttojen perusteella suunnittelualueen nykyisen monitoimitalon sisäpihalla voi olla riski hulevesistä johtuvaan rakenteiden kastumiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava maanpäälliset tulvareitit Tellervontien suuntaan.

Kiinteistölle suositellaan hulevesien määrällistä hallintaa kaavamääräyksellä: Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m3 jokaista 100 vettäläpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.



Kuva 14. Ote hulevesisuunnitelmasta (Morena Oy 2025).

3.3.7 Liikenneselvitys, A-insinöörit Oy, 12.3.2025

Suunnittelualueelle on tehty liikenneselvitys 12.3.2025, jonka on laatinut A-insinöörit Oy.

Kaijonharjun alueen kadut ovat toiminnalliselta luokitukseltaan liityntäväyliä. Suunnittelukohteesta on hyvä ja lyhyt autoliikenteen yhteys Alakyläntien pääväylään Kalevalantien kautta. Suunnittelualueelta on hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kaikkiin ilmansuuntiin sekä pyöräilyn pää- ja aluereitteihin.

Suunnittelukohde on helposti saavutettavissa moottoriajoneuvoliikenteellä. Kohteeseen saadaan sijoitettua riittävä määrä maantason autopaikkoja huomioiden esteettömät autopaikat sekä sähköautopaikat (109 ap ja 4 leap). Suunniteltujen toimintojen autopaikkamäärät eivät vaadi kansipysäköintiratkaisua. Kansipysäköinti tarvittaisiin, mikäli tehostettu palveluasuminen muuttuisi palveluasumiseksi, jolloin myös pyöräpaikkojen tarve lisääntyisi. Arvion mukaan aurattavien alueiden määrä ei kovin paljon poikkeaisi kansipysäköintiratkaisussa, mutta lumitiloja mahtuisi alueelle arviolta vähemmän kuin maantasopysäköinnissä.

Uuden maankäytön autoliikenteen matkatuotos Kalevalantien länsipäässä (molemmat ajosuunnat) on yhteensä noin 1 700 ajon/arki-vrk, jolloin kadun liikennemäärä hankkeen valmistuttua olisi keskimäärin noin 2 800 ajon/arki-vrk. Tällöin uusi autoliikennetuotos olisi kadun tulevasta kokonaisliikenteestä hankkeen toteuduttua noin 61 % (1 700 / 2 800). Uusi maankäyttö ei lisää läpiajoliikennettä, koska Kalevalantie on päättyvä katu. Huoltoliikenteen määrä on arviolta 5 käyntiä/vrk. Huoltoliikenne on kuorma-auto- ja pakettiautoliikennettä. Huoltoliikenne saadaan järjestettyä kohteessa toimivaksi ja turvalliseksi.

Kohteeseen saadaan järjestettyä toimivat ja turvalliset pelastustiet. Suunnitelmassa pyritään ensisijaisesti omatoimipelastautumiseen ja tarvittaessa tikasautolla parvekkeiden kautta pelastautumiseen. Osa rakennusten seinälinjoista/mahdollisista parvekkeista jää tikasauton ulottumattomiin, jolloin vähintään niiden osalta pelastautuminen tulee tapahtua omatoimisesti esim. parvekkeiden kautta. Ambulanssilla päästään rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kohde on saavutettavissa hyvin kestävin liikkumistavoin (kävely, pyöräily ja joukkoliikenne). Alueelle on järjestetty kävely- ja pyöräily-yhteydet ja riittävä määrä laadukasta pyöräpysäköintiä. Lähimmät linja-autopysäkit ovat saavutettavissa hyvin jalankulkijoille. Kävelymatka Kaitoväylän lähimmille pysäkeille on 250…300 m ja Yliopistokadun lähimmille pysäkeille noin 550 m. Pysäkkien vuorotarjonta on hyvä yliopiston läheisyydestä johtuen.

Kohteeseen ei saada järjestettyä riittäviä lumitiloja. Lunta joudutaan ajamaan talven aikana pois alueelta.

Suunnittelussa huomioidaan riittävät näkemät ajoneuvojen sekä kävelyn ja pyöräilyn osalta. Näkemäalueille ei esitetä varusteita, laitteita tai istutuksia, jotka voivat aiheuttaa näkemäesteen. Näkemien osalta tulee myös varmistaa, ettei Kalevalantien nykyiset katupuut estä ajoneuvoliikenteen näkemiä liittymissä. Lumitiloja ei myöskään tule esittää näkemäalueille.

Alueella on jatkossa kaksi ajoneuvoliittymää nykyistä enemmän (yksi nykyinen liittymä poistuu). Liittymissä varmistetaan riittävä mitoitus myös pelastus- ja huoltoliikenteelle. Liittymissä varmistetaan ajoneuvo- sekä kävely- ja pyöräliikenteen osalta riittävät näkemät.

3.3.8 Melutarkastelu, Promethor Oy, 20.1.2025

Suunnittelualueelle on tehty melutarkastelu 20.1.2025, jonka on laatinut Promethor Oy.

Melutason ohjearvot meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992.

Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB.

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7–22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22–7) 30 dB.

Oulun kaupungin kansallisen meluselvityksen 2022 tieliikennemelutietojen perusteella tarkastelukohteeseen kohdistuu Alakyläntien tieliikenteestä aiheutuva alle 50 dB(A) päiväaikainen

keskiäänitaso. Yöaikaisen keskiäänitason arvioidaan olevan tieliikenteen vuorokausijakaumasta johtuen alle 45 dB(A).

Oulun kaupungin kansallisen meluselvityksen 2022 tieliikenteen aiheuttamat melutasot, Alakyläntien liikennemäärän kasvun ennuste, Kalevalantien ja Kaitoväylän ennusteliikennemäärät sekä liikennetuotos huomioiden voidaan arvioida, että asemakaavan muutosalueella tieliikennemelu alittaa ohjearvopäätöksen päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjearvot Kalevalantien välitöntä läheisyyttä lukuun ottamatta. Asia tarkastettiin alustavalla melumallinnuksella (CadnaA 2025 -ohjelmalla) edellä esitettyjä lähtötietoja käyttäen.

Kuva 15. Ote melutarkastelusta. Kuvakaappaus alustavan melumallinnuksen melukartasta (päiväajan keskiäänitaso LAeq klo 7–22) (Promethor Oy 2025).

Tehdyn tarkastelun ja alustavan melumallinnuksen perusteella asemakaavan muutosalueen asuinrakennukset eivät sijaitse melualueella, ja ohjearvopäätöksen ulkomelun ohjearvot alittuvat käytännössä koko korttelialueella Kalevalantien välitöntä läheisyyttä lukuun ottamatta. Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetut ulkoalueet voidaan melun näkökulmasta sijoittaa vapaasti tonteille. Parvekkeiden sijoittumiselle tai meluntorjunnalle ei ole tarpeen määrittää vaatimuksia. Ulkovaipan ääneneristävyydelle ei ole tarpeen määrittää vaatimusta, ja ohjearvopäätöksen sisämelun ohjearvot päivällä ja yöllä voidaan saavuttaa tavanomaisella rakentamisella ja tyypillisillä rakenteilla.

Asemakaavan muutosalueen julkisten palvelujen rakennus sijoittuu Kalevalantien puoleisen julkisivun osuudelta melualueelle. Kohdistuva päiväajan keskiäänitason arvioidaan alittavan 65 dB(A) selvästi, jolloin toimintaa vastaavat riittävät ääniolosuhteet saavutetaan tavanomaisella rakentamisella ja tyypillisillä rakenteilla. Säilytettävään monitoimitaloon kohdistuviin äänitasoihin asemakaavan vaikutus on vähäinen.

3.3.9 Yhdyskuntatekninen huolto, sähkö, vesi, kaukolämpö

Aleen yhdyskuntatekninen huolto suunnitellaan Oulun Energian ja Oulun Veden toimesta.

Suunnittelualueelle on tarve sijoittaa kaksi muuntamoa, jotta voidaan varautua suunnittelualueen ja viereisten kortteleiden sähköntarpeeseen.

Vesihuollon runkolinjat menevät Kalevalantiellä ja Kaijonraitilla. Suunnittelualueelle toteutetaan vesijohto ja jätevesijohto kullekin tontille.

Alueen kaikki nykyiset rakennukset on liitetty kaukolämpöverkkoon. Uudet rakennukset on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

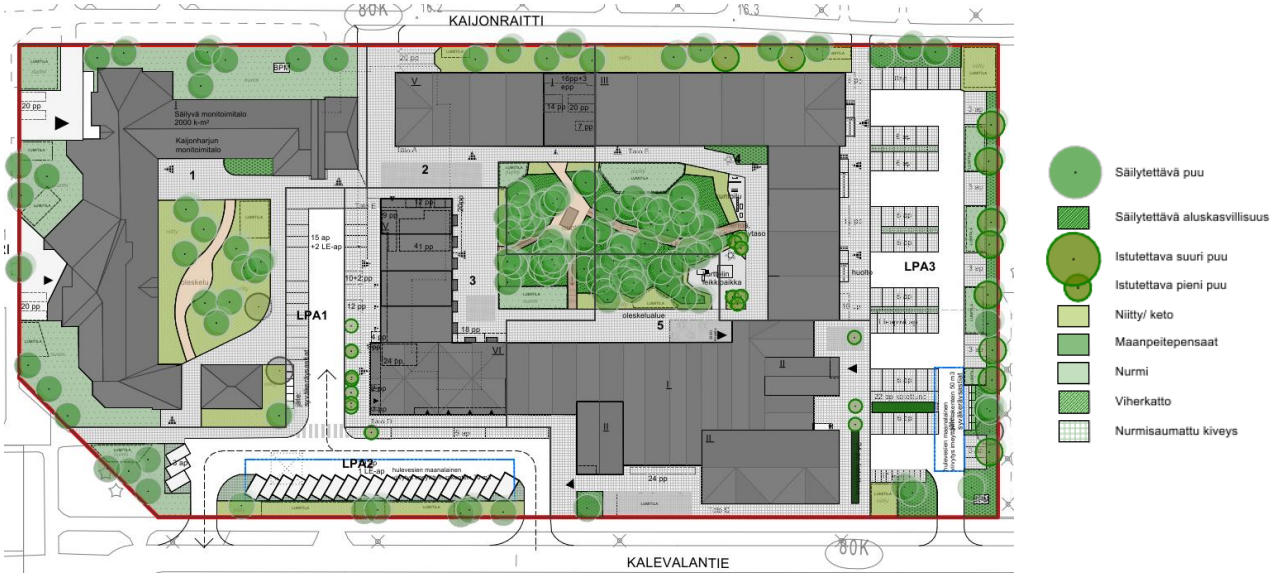
3.3.10 Hömötiaisen elinympäristömallinnus, Oulun yliopisto, 2025

Oulun keskeiselle kaupunkialueelle on laadittu hömötiaisen elinympäristömallinnus, mutta sen mukaan hömötiaiselle soveltuvia elinympäristöjä ei kaava-alueella ole. Linnustoselvityksen tulokset tukevat tätä mallinnusta: hömötiaisia ei havaittu.

3.3.11 Viherkerrointarkastelu, ARCO Architecture Company, 13.3.2025

Maankäytön suunnitelmasta on laskettu vihertehokkuuden toteutuminen. Tavoitetehokkuus 0,8 on määritelty korttelikohtaisessa tarkastelussa pinta-alapainotetun keskiarvon mukaan, jossa LPA-tonttien tavoitetehokkuus on 0,5 ja muun maankäytön 0,9. LPA-tonttien pinta-alaosuus on noin 25 % ja muun maankäytön noin 75 %. Hulevesien käsittely on esitetty hulevesisuunnitelman mukaisin ratkaisuin.

Tavoitetehokkuus on saavutettu ja vihertehokkuus on 0,81. Lopullinen vihertehokkuus lasketaan rakennuslupavaiheessa. Sitova tavoitetehokkuus on 0,8. Vihertehokkuudesta määrätään myös kolmiomerkinnässä.



Kuva 16. Vihertehokkuuden laskennassa käytetty pihasuunnitelma (ARCO Architecture Company 2025).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksen taustalla on tontinluovutuskilpailu, jonka voittanut ehdotus on kaavatyön jatkokehittämisen pohjana. Tontinluovutuskilpailussa haettiin fyysistä hahmoa ja toiminnallista sisältöä sekä toimijoiden yhteenliittymää Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 toteuttamiseen lähimmäiskortteliksi, ts. erilaisten toimintojen ja asumisen sisältöjen hybridi-, palvelu- ja sukupolvikortteliksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan tonttien 3, 5 ja 6 kaavamääräykset.

Asemakaavan muutoksen tavoitteen on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan palvelu- ja asuinrakennusten (PA-2), liike- ja toimistorakennusten (K-10), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen (LPA-1, LPA-4) korttelialueiden rakentaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin sekä puisto- ja lähivirkistysalueisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 6.6.2023 § 285.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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)

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Maa ja mittaus
- Kadut ja liikenne
- Rakennusvalvonta
- Oulun Tilapalvelut -liikelaitos

- Hyvinvointipalvelut
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia / kaukolämpö
- Oulun Energia / sähkönsiirto
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys ry
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun yliopisto
- Oulun ammattikorkeakoulu
- Suomen yliopistokiinteistöt Oy
- Senaatti-kiinteistöt
- TA-asumisoikeus Oy
- Sivakka-yhtymä Oy

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.6.–31.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä, joilla ei ollut vaikutusta asemakaavan sisältöön. Saatu palaute ja annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavoituksessa sovellettavan lain, kaavarajauksen, kuvien, aikataulun, nettisivuosoitteiden, suunnitelman kuvauksen ja kaavoituksen yhteystietojen osalta.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.–__.__.20__ alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.__.20__.

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

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle mahdollistetaan lähimmäiskorttelin, ts. erilaisten toimintojen ja asumisen hybridi-, palvelu- ja sukupolvikorttelin toteuttaminen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan myös tonttien 3, 5 ja 6 kaavamääräykset.

Kortteliin on tavoitteena osoittaa monipuolista asumista, erilaisia palvelutiloja sekä julkisia ja yhteisöllisiä tiloja. Kortteliin pyritään osoittamaan tuettua asumista/palveluasumista, ARA-säänneltyä ja ARA-rajoituksista vapaata vuokra-asumista sekä omistusasuntoja. Vuokra- ja omistusasumisen lisäksi kortteliin tulee asumista ikääntyneille sekä ympärivuorokautista palveluasumista.

Sivistys- ja kulttuuripalveluiden hallinnoima kortteliolohuone Havas tarjoaa korttelin ja lähialueen asukkaille monenlaisia lähipalveluita, kuten esimerkiksi kirjaston, liikuntasalin, saunan, korttelivarastaan, nuorisotilan, kahvion ja vuokrattavat toimisto- ja neuvottelutilat. Lisäksi korttelin kivijalkaan muodostuviin liiketiloihin voi sijoittua erilaisia palveluntarjoajia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös toteuttaa kaupunginhallituksen 26.8.2019 ohjeellisena asiakirjana hyväksymää Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen,

aukioihin sekä puisto- ja lähivirkistysalueisiin. Kortteliolohuone Havaksessa ja ikääntyvien palvelutalossa suunnittelu toteutetaan erityistason esteettömyys huomioiden.

4.4.2 Hakijan asettamat tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tarjota lähimmäiskorttelissa asuntojen ohella tiloja monenlaisiin elämyksiin, työntekoon ja arjen kohtaamisiin. Lähimmäiskortteli kannustaa kokoontumaan yhteisten aktiviteettien pariin oman kodin ulkopuolelle. Korttelin sydämenä toimii Kalevalantien varteen rakentuva yhteistila, jossa ovat korttelin monipuoliset lähipalvelut.

Lähimmäiskorttelin asuntotarjonnasta pyritään tekemään joustava ja monipuolinen. Tavoitteena on sisällyttää kortteliin vapaarahoitteista asumista, vuokra-asumista ja ikääntyvien palveluasuntoja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma maankäytöstä. Hankkeen alussa suunnittelusta vastasi Sweco arkkitehdit Oy ja hankkeen luonnosvaiheessa ARCO Architecture Company.

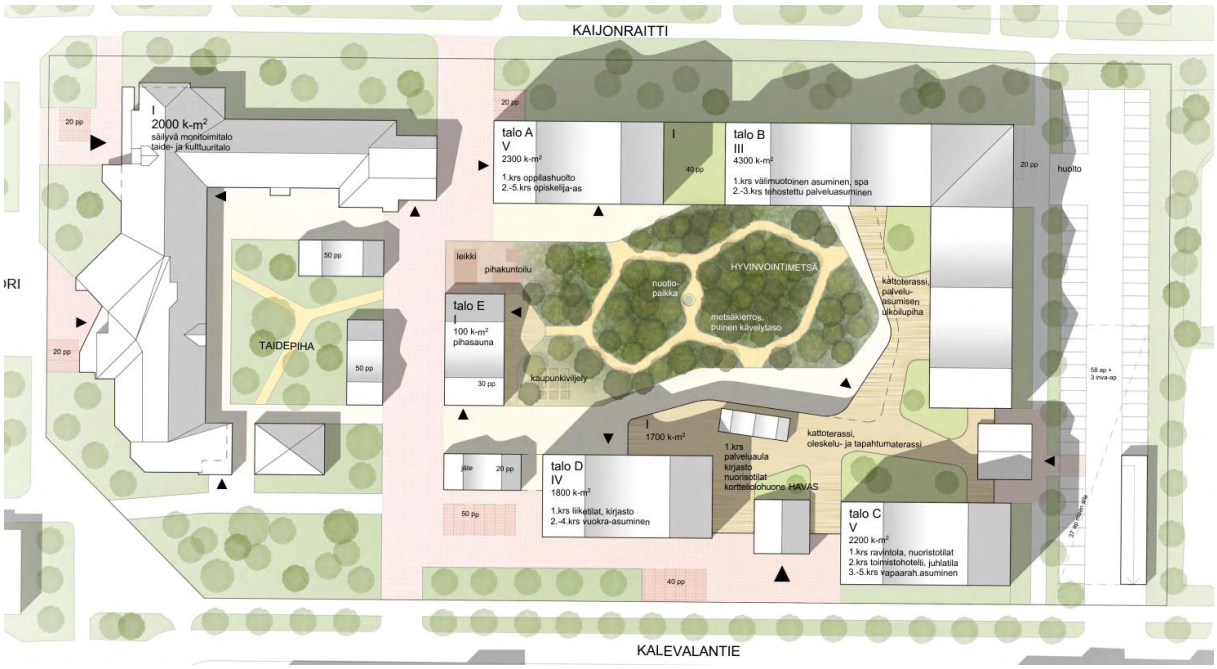
4.5.1 Alustavan vaihtoehdon kuvaus

Asemakaavan muutoksen taustalla on Oulun kaupungin vuonna 2021 järjestämä lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailu, jonka voittanut ehdotus Havas on ollut suunnittelun lähtökohtana.

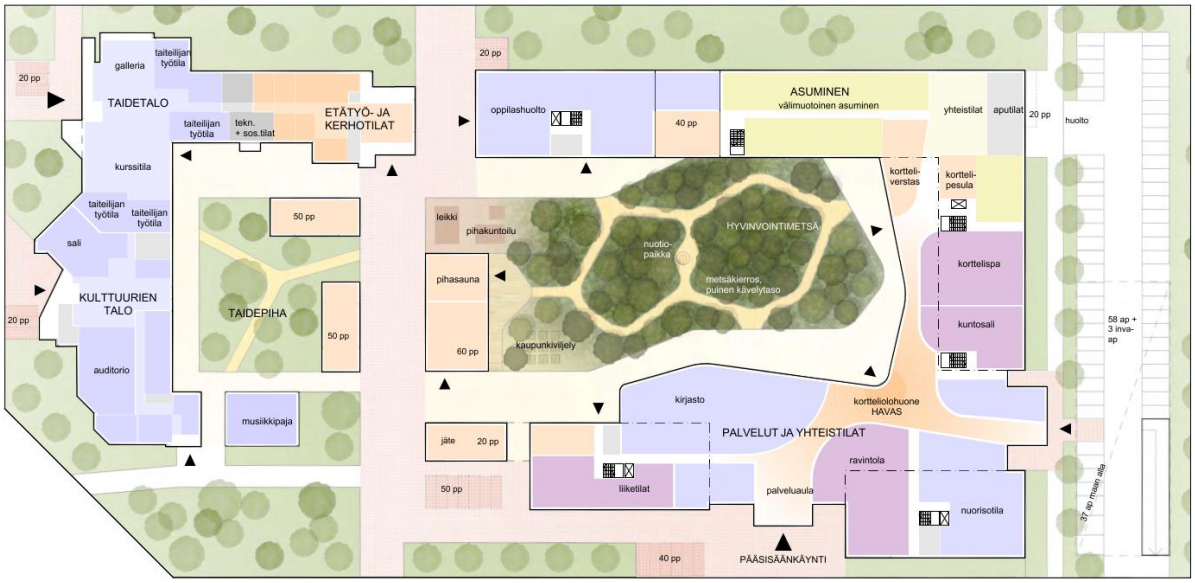
Suunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin vaihtoehtoa, jossa rakentamisen määrä oli noin 12 400 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluvut vaihtelivat I-V välillä. Suunnitelmassa alueelle esitettiin asumisen ja palveluiden sekoittumista sekä yhteistiloja.

Massoittelulla ja korttelirakenteella pyritään sopeutumaan ympäristöön sekä liittämään olemassa oleva ja uusi rakentaminen toisiinsa. Korttelialueen keskelle esitetään säästettävän havupuumetsä, nk. hyvinvointimetsä. Toimintojen painopiste on korttelin kaakkoiskulmassa. Pysäköinti on keskitetty korttelin itäreunaan.

Kuva 17. Havainnekuva lähimmäiskorttelista (Sweco arkkitehdit 2021).



Kuva 18. Korttelisuunnitelma (Sweco arkkitehdit 2021).

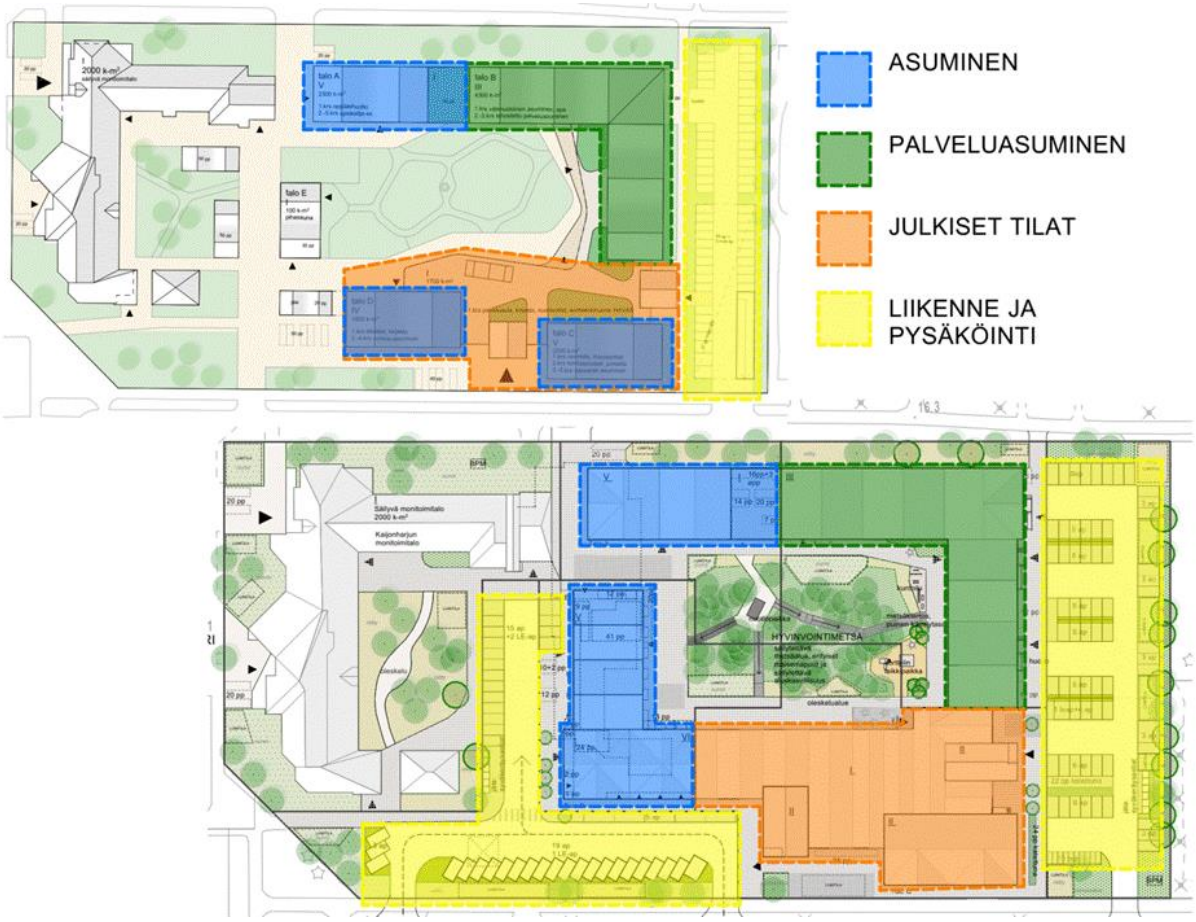


Kuva 19. Toimintojen sijoittuminen (Sweco arkkitehdit 2021).

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Suunnitelmaa on jatkotyöstetty ja sitä on ohjattu projektiryhmän kokouksissa. Jatkosuunnittelussa toimintojen sijoittumista on hiottu tonttijaon ja kiinteistönhallinnan kysymysten selkeyttämiseksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla. Kortteli tarjoaa samat toiminnot ja palvelut kuin kilpailuvaiheessa, mutta toimintoja keskitetään: hoivarakennus sijoittuu koillisnurkalle, julkinen rakennus kaakkoisnurkalle sekä asuin- ja liikerakennukset läntiselle sivustalle. Jako selkeyttää kokonaisuuden toteutussuunnittelua, vaiheittaista rakentamista ja kiinteistöjen tulevaa ylläpitoa. Hyvinvointimetsän säilyttäminen korttelin sydämenä on pysynyt keskeisenä prioriteettina.

Pysäköintipaikkoja on jaettu kilpailuvaihetta tasapuolisemmin korttelissa, jotta pysäköinti sijoittuu toiminnallisesti sujuvalla tavalla lähelle toimintoja, joita se palvelee. Pysäköinti pyritään ensisijaisesti sijoittamaan maantasoon. Ratkaisu jättää myös option pysäköintikapasiteetin lisäämiseen, mikäli myöhemmin käyttötarkoitusten muutosten myötä pysäköintitarpeet kasvaisivat. Liikenneväylien tarkennus palvelee jokapäiväisen liikenteen lisäksi tarvittaessa pelastustoiminnan sujuvuutta. Polkupyörien paikoitusta on jaettu tonteittain siten, että lämpimät, katetut ja avoimet polkupyöräpaikat jakaantuvat käyttäjämäärien mukaisesti.

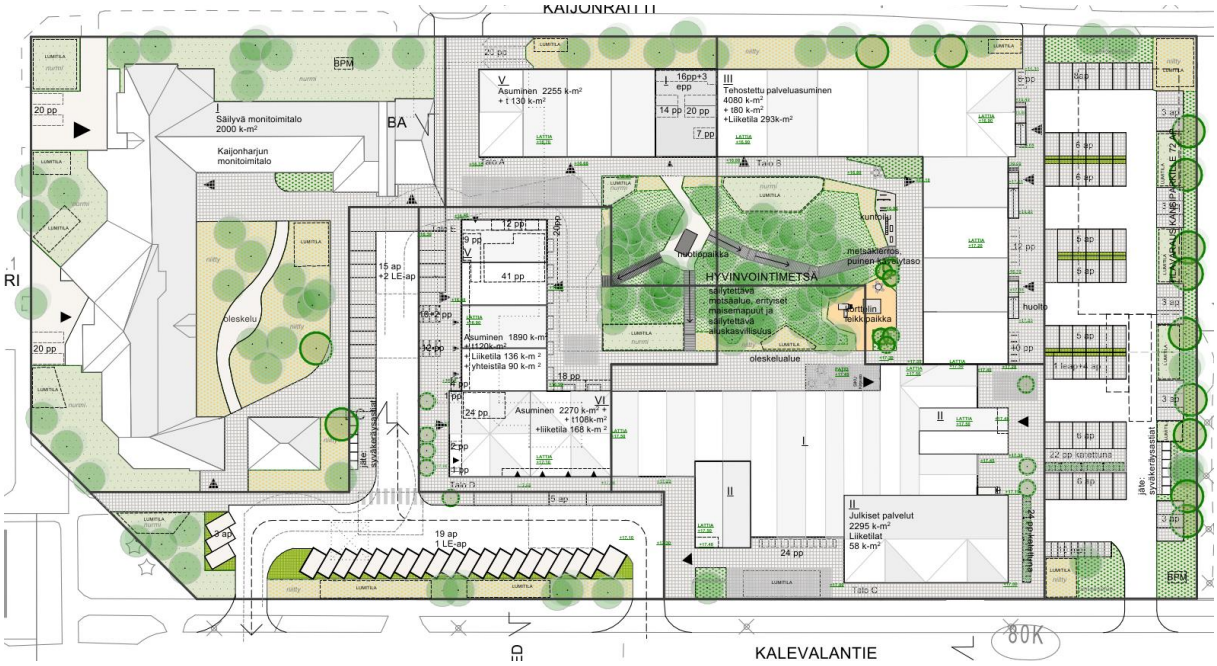


Kuva 20. Toimintojen sijoittuminen kilpailuvaiheessa (ylempi kaavio) ja viitesuunnitelmassa (alempi kaavio) (ARCO Architecture Company 2025).

Kilpailuvaiheen arkkitehtoninen ilme säilyy aaltoilevissa katoissa, julkisivujen selkeydessä ja rakennusmassojen mittasuhteissa. Suunnittelun edetessä korttelin nurkat ovat jämäköityneet ja korkeusvaihtelua on harmonisoitu kohoamaan pienestä kirjaston sisäänkäyntiosasta kohti korkeinta asuin- ja liikerakennusta.

Kuva 21. Kilpailuvaihe (ylempi kaavio) ja viitesuunnitelma (alempi kaavio) (ARCO Architecture Company 2025).

Kalevalantien varteen, korttelin kaakkoiskulmaan on suunniteltu julkisten palveluiden rakennus, johon tulee sijoittumaan mm. kirjasto- ja liikuntatiloja. Kaijonraitin varrella ja vanhan monitoimitalon puolelle rakentuvat asuinkerrostalot. Kulkuväylille avautuu ohikulkijoita palvelevat toiminnot. Rauhallisemmalle Kaijonraitin puoleiselle reunalle painottuu asumisen eri muodot, palvelutalo mukaan lukien. Rakennukset rajaavat korttelin keskelle jäävää hyvinvointimetsäksi nimitettyä metsäpihaa.



Kuva 22. Asemapiirustus (ARCO Architecture Company 2025).

Rakennusten arkkitehtuuri on modernia ja selväpiirteistä. Korttelin ilme on yhtenäinen. Rakennusten omaleimainen ilme muodostuu harjakatoilla ja spiraalimaisesti nousevalla kerrosluvulla. Korkein rakennus näkyy saapumissuunnasta ensimmäisenä ja toimii tavallaan alueen maamerkkinä.

Kuva 23. Näkymä lännestä (ARCO Architecture Company 2025).

Julkisten palveluiden rakennuksen ikkuna-aukotus on vapaampi, mutta rakennuksen yleisilme on yhtenäinen muuhun korttelin rakentamiseen verrattuna.

Kuva 24. Näkymä idästä (ARCO Architecture Company 2025).

Kaavan viitesuunnitelman tavoite on säilyttää kilpailuehdotuksen tärkeimmät elementit: yhteisöllisyys, erilaisten ihmisten kohtaamisen mahdollistaminen, monipuolinen palvelutarjonta ja vahva luontoelementti.

Lähimmäiskorttelin asukkaat kokoaa yhteen uusi monitoimitalo, johon sijoittuu monipuolisesti palveluita, kuten lähikirjasto kahviloineen, nuorisotilat, iltapäiväkerho, liikuntatilat ja saunatilat. Rakennusten maantasoon sijoittuu korttelin palveluntarjontaa entisestään monipuolistavia liiketiloja.

Suunnitelma tarjoaa erilaisia asumismuotoja – palveluasumista, opiskelija- ja vuokra-asuntoja, omistusasuntoja – pienistä yksiöistä perheasuntoihin.

Kilpailuvoiton jälkeen on muodostettu yhteinen projekti- ja työryhmä, jonka jäseninä toimivat asiantuntijat ja tulevat käyttäjät. Yhteistyössä on sovitettu yhteen eri tahojen tarpeet ja tavoitteet, jonka pohjalta on onnistuttu muodostamaan kunnianhimoinen kaikkia palveleva korttelikonsepti. Hankkeen myötä vajaakäytöllä oleva alue täydentyy, kiinteistökanta uudistuu ja palveluntarjonta monipuolistuu.

4.5.3 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.6.–31.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä. Saatu palaute ja annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä 3. Saatu palaute ei antanut aihetta muuttaa asemakaavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty nähtävilläolon jälkeen kaavoituksessa sovellettavan lain, kaavarajauksen, kuvien, aikataulun, nettisivuosoitteiden, suunnitelman kuvauksen ja kaavoituksen yhteystietojen osalta.

4.5.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

4.5.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 6.6.2023 § 285.

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

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen _.__.20__ § __julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 20 tontit 7–13. Tontit 3, 5 ja 6 säilyvät ennallaan.

Tontit 8–11 on osoitettu asemakaavassa palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-2). Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Tonteilla on kerrosalaa yhteensä 13 700 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi on varattu 440 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta talous- ja huoltotiloille. Tonteilla 8, 9 ja 10 rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää yhteensä 670 kerrosalaneliömetriä liiketiloihin. PA-2-korttelin kerrosluvut vaihtelevat välillä I–VI. Tonteilla 8 ja 9 noudatetaan erikoistason esteettömyyttä. Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. Korttelialueen keskellä on asemakaavassa osoitettu säilytettävän puuston alue.

Tontti 12 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-10). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Tontilla on kerrosalaa 2 500 kerrosalaneliömetriä. Kerrosluku on I–II. Sataa kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. Tontin pohjoisosaan on osoitettu varaus muuntajaa varten. Korttelialueen pohjois- ja länsisivuille on osoitettu säilytettävän puuston alueet.

Tontit 5 ja 6 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tonteilla on kerrosalaa yhteensä 2 100 kerrosalaneliömetriä. Kerrosluku on II. Sataa kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.

Tontti 7 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jolle voidaan osoittaa autopaikkoja korttelin 20 tonteilta 8, 9, 10 ja 11. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos, jolle on varattu 870 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta. Tontin eteläosaan on osoitettu varaus muuntajaa varten ja LPA-alueelle tulee varata tila jätteiden yhteiskeräysastioille.

Tontit 3 ja 13 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-4). Korttelialueiden kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille. Tontille 3 voidaan osoittaa autopaikkoja korttelin 20 tonteilta 5 ja 6. Tontille 13 voidaan osoittaa autopaikkoja korttelin 20 tonteilta 9, 10, 11 ja 12. Tontin 13 LPA-alueelle tulee varata tila jätteiden yhteiskeräysastioille.

Asemakaavamerkintöjä täydentävässä kolmiomääräyksessä (kaavamerkintä kai4) määrätään kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, parvekkeista, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä, pysäköintilaitoksesta, polkupyörien pysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, jätehuollosta sekä maaperän pilaantuneisuuden tarkkailusta.

Kuva 25. Havainnekuva lähimmäiskorttelista (ARCO Architecture Company 2025).

Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa alueelle esitetään 19 610 rakennusoikeutta, josta uutta rakennusoikeutta on kokonaisuudessaan 15 010 kerrosalaneliömetriä. Uudesta rakennusoikeudesta palvelu- ja asuinrakennusten rakennusoikeutta on 13 700 kerrosalaneliömetriä, talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 440 kerrosalaneliömetriä ja pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 870 kerrosalaneliömetriä.

Alueelle muodostuu kaavalaskennallisesti yhteensä noin 125 asuntoa noin 190 asukkaalle. Kaavalaskennallisena mitoitusperusteena on käytetty uuden asuntorakentamisen kerrosalaa 6 900 k-m², noin 45 k-m²/asunto ja 1,5 asukasta/asunto. Tehostetulle palveluasumiselle on osoitettu 4 400 k-m², noin 60 asukasta. Tavoitteena on toteuttaa alue 5–10-vuoden aikana vaiheittain rakentaen alkaen julkisista palveluista.

Taulukko 1. Eri asumismuotojen käyttötarkoitukseen on osoitettu (asunnot + tehostettu palveluasuminen):

käyttötarkoitus	asuntomäärä	k-m²/asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
PA-2	125 + 60	45	1,5	190 + 60	4
yhteensä	195			250	

5.1.1 Palvelut

Alue tukeutuu Kaijonharjun keskuksen palveluihin ja täydentää sen palvelutarjontaa merkittävästi. Suunnitelmassa alueelle on esitetty säilyvälle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle

rakennusoikeutta 2 500 kerrosalaneliömetriä sekä uudelle palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueelle rakennusoikeutta 13 700 kerrosalaneliömetriä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelma toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon tavoitteita. Asemakaavan muutos uudistaa Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 kokonaisvaltaisesti ja muuttaa alueen ilmettä kaupunkimaiseksi. Alueen sisäiset järjestelyt rakentamisen alueiden ja liikennejärjestelyiden osalta uudistuvat. Monitoimitalon rakennus alueen länsipäässä säilyy suurimmaksi osaksi, kuten myös alueen itäpuolella olevat päiväkodit kokonaisuudessaan.

Suunnittelualueen täydennysrakentaminen jatkaa Kaijonharjun keskuksen uudistamista ja muodostaa lähiympäristön mittakaavaan sopivan, mutta omanlaisensa kokonaisuuden, joka vahvistaa Kalevalantien asemaa kaupunkikuvallisesti. Suunnitelma huomioi ympäröivät alueet ja liittyy luontevasti ympäröivään liikenne- ja viheralueverkostoon. Kävely- ja pyöräily-yhteydet on suunnitelmassa huomioitu kattavasti.

Suunnitelmassa on otettu huomioon luonto- ja ympäristöselvityksissä esiin nostettuja arvoja, joiden pohjalta on osoitettu korttelipiha nk. hyvinvointimetsäksi, jossa olevaa puustoa ja metsänpohjaa säilytetään. Lisäksi puustoa säilytetään olemassa olevan monitoimitalon pohjois- ja länsiosissa. Rakentamisen vuoksi osa puustosta poistuu.

Ympäristöä, kaupunkikuvaa ja rakentamistapaa koskevien laatutavoitteiden toteutuminen on pyritty varmistamaan asemakaavamääräyksiä täydentävässä kolmiomerkinnässä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoa.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun kaupunkistrategiassa sekä Uuden Oulun yleiskaavassa. Olemassa olevan lähiökeskuksen kehittäminen ja asuinalueen täydennysrakentaminen edistävät infrastruktuurin ja palveluiden hyödyntämistä sekä energiankäytön vähentämistä. Täydennysrakentaminen myös tukee mm. yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta; toimintojen saavutettavuutta; joukkoliikenteen, sekä kävelyn ja pyöräilyn kilpailukykyä liikkumismuotoina.

Suunnitellut rakennukset ovat I-VI kerroksisia ja ne liittyvät luontevasti lähiympäristön rakennusten korkeuteen. Lähiympäristön rakennukset ovat eri-ikäisiä ja pääosin asuinkäytössä. Asemakaavan muutokseen liittyvässä suunnitelmassa on esitetty monipuolinen kokonaisuus, joka sisältää erityyppistä asumista ja palveluita. Alueen uudistaminen voidaan toteuttaa vaiheittain.

Alueen pohjoisosan asuinrakennukset muodostavat Kaijonraitin varrelle kaupunkikuvallisen reunan. Alueen itäpuolella rakentamista rajaa pysäköintialue, joka voi olla rakennetun ympäristön viihtyisyyttä heikentävä elementti. Pysäköintialue tulee jäsentää istutuksin ja puuistutuksin / olemassa olevaa puustoa säilyttäen. Lännessä suunnitelma tukeutuu luontevasti olemassa olevaan monitoimitaloon. Alueen läpi on kulkuyhteydet Kaijonraitille.

Kalevalantien varressa kaupunkikuvaa jäsentää pääsisäänkäynti julkisiin palveluihin. Maantasokerrosten liiketilat myös elävöittävät Kalevalantien puoleista kaupunkikuvaa. Julkisivumassoittelu on polveilevaa ja kattomaailma on spiraalimaisesti nouseva harjakatto. Kalevalantien varteen sijoittuva toinen pysäköintialue tulee myös jäsentää istutuksin ja puuistutuksin / olemassa olevaa puustoa säilyttäen.

Suunnitelman keskeisenä ideana on korttelin sisäpuolelle muodostuva nk. hyvinvointimetsä, jossa säilytetään olemassa olevaa puustoa ja metsänpohjaa.

Kuva 26. Havainnekuva lähimmäiskorttelin sisäpihalta hyvinvointimetsästä (ARCO Architecture Company, 2025).

5.3.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan ja luonnonympäristöön

Suunnitelmassa on otettu huomioon luonto- ja ympäristöselvityksissä esiin nostettuja arvoja siten, että maisemallisesti arvokkaita mäntyjä koko alueella pyritään säästämään. Kaavakartalla on osoitettu säilytettävää puustoa alueen länsiosassa olemassa olevan monitoimitalon ympärillä sekä uuden rakentamisen keskelle jäävällä korttelipihalla, nk. hyvinvointimetsän alueella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä osa alueella kasvavasta puustosta poistuu. Alueen pohjois-, itä- ja eteläosissa on kaavakartalla esitetty säilytettävän ja täydennettävän puuston merkinnät.

Hyvinvointimetsän tulee säilyä metsäisenä, eikä sen nykyistä korkomaailmaa saa muuttaa. Metsänpohja tulee säilyttää. Hyvinvointimetsän reunoille osoitettuja istutettavia alueita voidaan käyttää lumitiloina.

Täydennysrakennettavan alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee esittää vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Hyvinvointimetsän alueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma. Koko korttelialueelle laaditaan viherkerroinlaskelma, jonka tulee täyttää Oulun viherkertoimen tavoiteluku.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu alustava pihasuunnitelma, jossa on esitetty yleispiirteiset periaatteet alueen ympäristösuunnittelulle.

5.3.3 Vaikutukset asumiseen ja elinoloihin

Suunnitelmalla on vaikutusta lähiympäristön asuinrakennuksiin siten, että suunniteltu rakentaminen muuttaa näkymiä asunnoista. Rakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, että rakennusten väliin jää riittävästi tilaa. Suunnitelma lisää uusien asukkaiden myötä palveluiden käyttäjiä, millä on merkitystä alueen palveluiden kehittymiselle laajemmin.

Kortteliin osoitetaan toteuttamissopimuksen mukaan monipuolista rakentamista, johon kuuluu tuettua asumista/palveluasumista, ARA-säänneltyä sekä ARA-rajoituksista vapaata vuokra-asumista, omistusasuntoja, erilaisia palvelutiloja sekä yhteisöllisiä tiloja.

Esteettömyyden korkeatasoinen toteutus on periaatteena julkisia palveluja käsittävässä rakennuksessa (tontti 9) ja ikääntyvien palvelutalossa (tontti 8).

Korttelissa edistetään eri-ikäisten ja -taustaisten ihmisten kohtaamisia ja asumista yhdessä. Tavoitteena on luoda digitaalinen asumisportaali, joka toimii korttelin asukkaille tiedonvaihdon kanavana, mm. ilmoitustauluna sekä naapuriavun ja sosiaalisten kohtaamisten mahdollistajana.

5.3.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä palveluiden ja virkistysalueiden lähellä, mikä tukee kestävien kulkumuotojen käyttämistä ja arkiliikuntaa.

5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen pysäköintipaikkamäärä lisääntyy uuden rakentamisen myötä. Nykytilanteessa asemakaavan muutosalueen pysäköinti on keskitetty tonteilla 1 ja 3 sijaitseville pysäköintialueille.

Suunnitelmassa on esitetty, että korttelissa 20 autojen pysäköinti toteutetaan korttelikohtaisilla LPA-1- ja kahdella LPA-4-alueella. Pysäköinti on laskettu Oulun kaupungin pysäköintinormin mukaan. Paikoitusta on yhteensä 113 autopaikkaa (109 ap ja 4 leap), josta asumiseen 45 ap,

tehostettuun palveluasumiseen 11 ap, julkisiin palveluihin 23 ap, säilyvän monitoimitalon osalta 20 ap, liiketilat 10 ap ja liikuntaesteisten paikat 4 ap.

Korttelin 20 tonttien 8, 9, 10 ja 11 velvoiteautopaikat on osoitettu toteutettavaksi LPA-1-alueelle. LPA-1-alueen autopaikkamäärä on yhteensä 67 ap + 1 leap. Lisäksi alueelle on osoitettu 10 moottoripyöräpaikkaa. Korttelin 20 tonttien 9, 10 ja 11 sekä tontin 12 velvoiteautopaikkoja on osoitettu toteutettavaksi myös LPA-4-alueelle (tontti 13). LPA-4-alueen autopaikkamäärä on yhteensä 42 ap + 3 leap. Tontilla 3 sijaitseva LPA-4-alue on osoitettu tonttien 5 ja 6 käyttöön.

Kohteeseen saadaan sijoitettua riittävä määrä maantason autopaikkoja huomioiden esteettömät autopaikat sekä sähköautopaikat (109 ap ja 4 leap). Suunniteltujen toimintojen autopaikkamäärät eivät vaadi kansipysäköintiratkaisua. Kansipysäköinti tarvittaisiin, mikäli tehostettu palveluasuminen muuttuisi palveluasumiseksi, jolloin myös pyöräpaikkojen tarve lisääntyisi. Viitesuunnitelmassa on esitetty yksi esimerkki mahdollisesta pysäköintijärjestelystä. Pysäköintijärjestelyt tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Alueella on jatkossa kaksi ajoneuvoliittymää nykyistä enemmän (yksi nykyinen liittymä poistuu).

Suunnitelmassa on esitetty muutoksia Kaijonraitin suunnalta tuleviin kävely- ja pyöräily-yhteyksiin. Kaijonraitilta on osoitettu kaksi yhteyttä alueelle, alueen keski- ja itäosiin. Kalevalantien yhteydet säilyvät ennallaan.

Kuva 27. Havainnekuva lähimmäiskorttelista (ARCO Architecture Company 2025).

5.3.6 Kestävien kulkumuotojen edistäminen

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä lähellä palveluita. Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Yliopistokadun ja Kaitoväylän varrella.

Suunnitelmassa on osoitettu pysäköintinormin mukaiset riittävät pyöräpysäköintipaikat. Kolmiomerkinnässä on määrätty tarkemmin polkupyöräpysäköinnin laatutekijät.

5.3.7 Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

Kaavatyössä on laadittu 2.5.2025 laaja lapsivaikutusten arviointi, joka on luettavissa kokonaisuudessaan hankkeen nettisivuilla. Selvityksen tarkoituksena on tunnistaa ja arvioida asemakaavamuutoksen vaikutuksia lapsiin, nuoriin ja lapsiperheisiin. Lapsivaikutusten arviointia täydennetään suunnittelun edetessä. Tähän kappaleeseen on koostettu selvityksen tärkeimmät huomiot.

Hankkeella on merkittäviä, suoria ja välillisiä vaikutuksia lapsen hyvinvointiin, vapaa-aikaan ja arkeen. Hanke tarjoaa uudet terveelliset tilat leikkiin, vapaa-aikaan, harrastuksiin ja liikuntaan. Tilat ovat turvallisesti saavutettavissa. Aukioloajoilla voidaan vaikuttaa siihen, miten tilat palvelevat lapsia ja nuoria. Tämä on hyvä huomioida esimerkiksi liikuntavuorojen suunnittelussa. Lapsilla ja nuorilla on lyhyet ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn reitit. Palvelujen saavutettavuus Kaijonraitin puolelta paranee. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota päiväkotien turvalliseen saavutettavuuteen Kaijonraitin puolelta. Suunnitelmassa on tällä hetkellä esitetty läpikulkua pysäköintialueen kautta. Hankkeella voi olla vaikutuksia perheiden taloudelliseen tilanteeseen, toimeentuloon ja riittävään elintasoon. Alueelle voi muodostua uusia työpaikkoja ja hanke tarjoaa mahdollisuuden uuteen yritystoimintaan.

Hankkeella on suoria ja välillisiä vaikutuksia huolenpitoon, suojaamiseen ja turvallisuuteen. Lasten kasvu- ja toimintaympäristön kannalta lähimmäiskortteli tarjoaa turvalliset puitteet. Kortteliin tavoitellaan monipuolista asuntotuotantoa, jolloin esimerkiksi lapsiperheet ja isovanhemmat voivat asua samassa korttelissa. Liikenneturvallisuudessa on huomioitu ja eritelty eri liikennemuodot, pihat ja reitit ovat valaistuja. Julkisilla paikoilla toteutuu vertaisvalvonta, kortteli luo viihtyisää ympäristöä ja viihtyisiä tiloja. Sosiaaliset kohtaamiset eri-ikäisten ja -taustaisten kanssa toteutuu luontevasti.

Hankkeella on suoria ja välillisiä vaikutuksia ihmissuhteisiin, identiteettiin ja haavoittuvassa asemassa oleviin lapsiin. Lähipalvelut ovat saavutettavissa omalla asuinalueella, aikuisten läsnäolo julkisissa palveluissa ja sosiaaliset kohtaamiset lähimmäiskorttelin asukkaiden kanssa tukevat lapsen ihmissuhteita. Aikuisten läsnäololla ja vertaisvalvonnalla on tärkeä merkitys. Julkisissa palveluissa on huomioitu erityistason esteettömyyden toteuttaminen. Palveluntarjonnassa, mm. liikuntavuorojen jakamisessa huomioidaan myös erityisryhmät. Maksuttomia harrastus- ja vapaa-ajan tapahtumia tulee järjestää. Lasten osallisuutta ja vaikuttamismahdollisuuksia voidaan mahdollistaa lasten ja nuorten huomioon ottamisella suunnittelussa. Esimerkiksi nuorisotiloissa nuoret saava vaikuttaa tilojen käyttöön. Julkiset tilat mahdollistavat myös esimerkiksi eri alueilla asuvien kavereiden tapaamisen.

Hanke tarjoaa turvalliset ja terveelliset tilat esimerkiksi liikuntaharrastuksiin ja kirjaston käyttöön myös opetusmielessä. Alueen palveluntarjonta mm. päiväkotien osalta on todennäköisesti riittävä,

vaikka asuminen alueella lisääntyisikin. Päiväkodit tarjoavat toimintaa esikouluun asti, ala- ja yläkoulu sijaitsevat kävelymatkan päässä.

5.3.8 Vaikutukset yritystoimintaan

Alueelle sijoittuu palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (PA-2), jolle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Kortteli tarjoaa monenlaisia lähipalveluita, kuten kirjaston, nuorisotilat, liikuntasalin, saunan, kortteliverstaan, kahvion ja vuokrattavat toimisto- ja neuvottelutilat. Lisäksi korttelin maantasokerroksen liiketiloihin voi sijoittua erilaisia palveluntarjoajia.

Alueelle osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-10), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja

Alueelle sijoittuvat PA-2- ja K-10-korttelialueet täydentävät ja tukevat Kaijonharjun alueen yritystoimintaa ja sen kasvua. Kaava on kaupungin strategisten linjausten mukainen.

5.3.9 Taloudelliset vaikutukset

Alueelle muodostetaan uusia tontteja, joista kaupunki saa vuokratuloja. Suunnitelman toteutuminen mahdollistaa Kaijonharjun keskuksen lähialueen asumisen lisäämisen sekä palveluiden täydentämisen, mikä mahdollistaa liiketoiminnan lisääntymisen alueella. Rakentamisella on työllistävä vaikutus. Alueen arvo kasvaa asemakaavamuutoksen ansiosta.

5.3.10 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

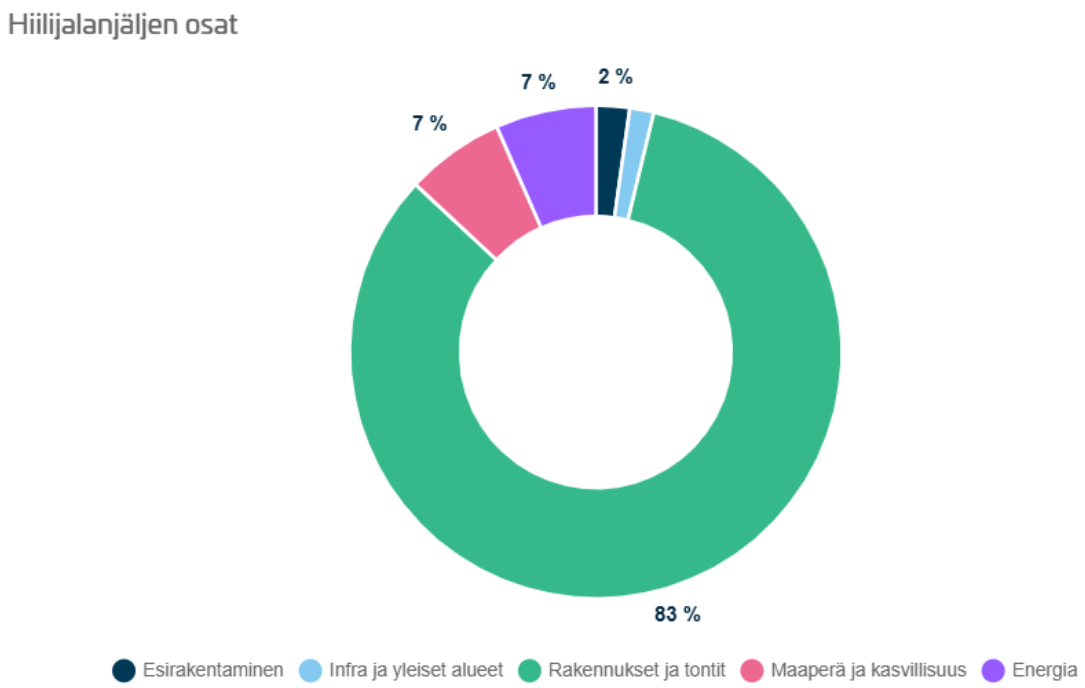
Asemakaavahanke huomioi ja pyrkii toteuttamaan Oulun kaupungin ilmastotyön tavoitteita. Kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalun avulla ja alueesta on tehty hiilijalanjälkilaskelma Planect-hiililaskentatyökalun avulla.

KILVA-työkalun ilmastovaikutusten arviointiraportin mukaan kaavan vahvuuksia ovat kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi ja kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen. Kaavan heikkouksina voidaan pitää sitä, ettei se erityisesti edistä metsien hiilinielujen ja hiivarastojen turvaamista tai lisäämistä, hiilen säilymistä tulevassa rakenteessa, liikkumisen tarpeen vähentämistä, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittämistä, alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistamista tai äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamista.

Alueella on varauduttu sateen, lumen, pakkasen, auringon ym. sääilmiöiden aiheuttamineen rasitteisiin liikenne- ja asuinympäristön suunnittelussa rakentamisen ja ylläpidon suhteen. Suunnittelussa on huomioitu hulevedet ja alueella lasketaan viherkerroin.

Planect-hiililaskentatyökalun suuntaa-antavien tulosten mukaan 50 vuoden elinkaarelle lasketut hiilipäästöt olisivat 8 234 hiilidioksidiekvivalenttitonnia, joista suurin päästömäärä 83 % aiheutuu

rakennusten ja tonttien rakentamisesta. Kerrosalaan suhteutettuna päästöt ovat 12,3 kg CO2e/k-m² vuodessa.



Kuva 28. Planect-hiilijalanjälkilaskennan tulos (Oulun kaupunki, 2025).

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole havaittu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Asemakaavan yhteydessä ei ole nähty tarpeelliseksi osoittaa hankkeelle ääneneritystasovaatimuksia. Kaikki parvekkeet lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita tulee lasittaa, mikä parantaa asuntojen viihtyisyyttä.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät noudattavat Oulun kaupungin käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu asemakaavamääräyksiä täydentävä kolmiomerkintä (kai4). Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita.

5.6 Nimistö

Alueella ei esitetä uusia katujen tai aukioiden nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteenä viitesuunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman. Alueen tarkemmasta toteuttamisesta sovitaan asemakaavan ehdotusvaiheessa laadittavissa yhteistoimintasopimuksessa ja toteuttamissopimuksessa. Alue toteutetaan vaiheittain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään rakennuslupavaiheessa.

Oulussa 16. päivänä toukokuuta 2025

Kari Nykänen	Leena Soudunsaari
kaavoitusjohtaja	kaavoitusarkkitehti

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake

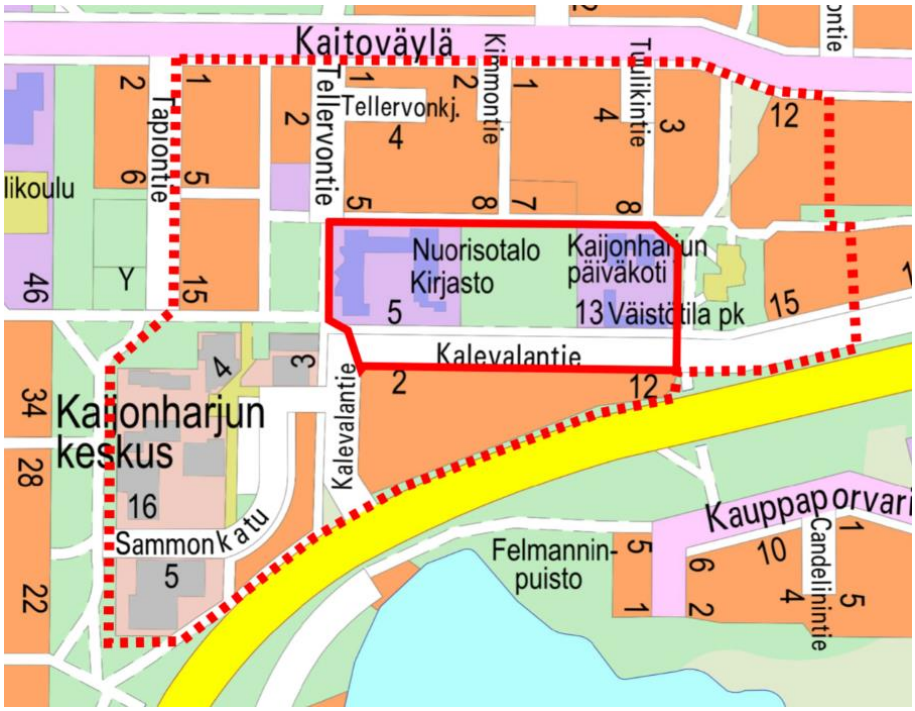
Seurantalomakkeen voit tuoda html-liitteenä ja liitä toiminnolla.

Päivitetty 16.5.2025

Kalevalantie 5, 7, 9, 11 ja 13, Lähimmäiskortteli

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaijonharjun kaupunginosassa, osoitteessa Kalevalantie 5, 7, 9, 11 ja 13 on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 20 tonttien 1 ja 2 käyttötarkoitusta niin, että se mahdollistaa lähimmäiskorttelin rakentamisen. Samassa yhteydessä tarkistetaan tonttien 3, 5 ja 6 kaavamääräykset. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2025 loppuun mennessä. Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaiksi. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.



Kuva 1. Ote opaskartasta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla ja vaikutusalue punaisella katkoviivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 7.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet
Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2536**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa **www.ouka.fi/kuulutukset**.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen taustalla on Oulun kaupungin järjestämä tontinluovutuskilpailu, jonka voittanut ehdotus on kaavatyön jatkokehittämisen pohjana. Tontinluovutuskilpailussa haettiin fyysistä hahmoa ja toiminnallista sisältöä sekä toimijoiden yhteenliittymää Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 osan tontista nro 1 ja koko tontin nro 2 muodostaman alueen toteuttamiseen lähimmäiskortteliksi, ts. erilaisten toimintojen ja asumisen sisältöjen hybridi-, palvelu- ja sukupolvikortteliksi. Lähimmäiskortteli tukee Kestävä Kaijonharju -lähiöohjelman mukaista alueen kehittämistä. Asemakaavan muutosalueena ovat korttelin 20 tontit 1, 2, 3, 5 ja 6 kokonaisuudessaan.

Kuva 2. Ilmakuva alueesta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Vaikutusten arviointi sekä laaditut ja laadittavat selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu muun muassa Kaijonharjun keskuksen ympäristön yleissuunnitelma, Kaijonharjun puustokartoitus, linnustoselvitys sekä luonto- ja maisemaselvitys.

Suunnittelualueelle laaditaan hulevesi-, liikenne- ja meluselvitykset sekä rakennettavuus- ja sulfidimaaselvitys. Lisäksi laaditaan liikenteen yleissuunnitelma ja tarvittaessa muita selvityksiä. Selvitysalueiden tarkka rajaus päätetään erikseen. Alueen suunnittelussa tullaan hyödyntämään myös viherkerrointa.

Suunnittelun lähtökohdat

Korttelin 20 kaikki tontit omistaa Oulun kaupunki, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta.

Hankkeesta laaditaan yhteistoimintasopimus ja toteuttamissopimus tontinluovutuskilpailun voittajayritysten Vestera Oy:n (aiemmin Tikakoski Oy) ja MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n kanssa.

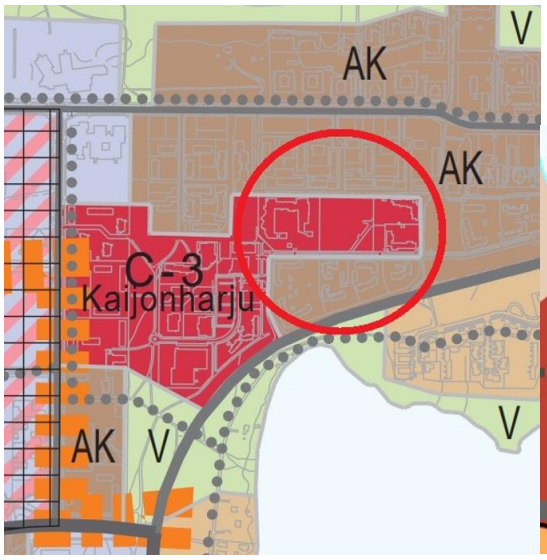
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

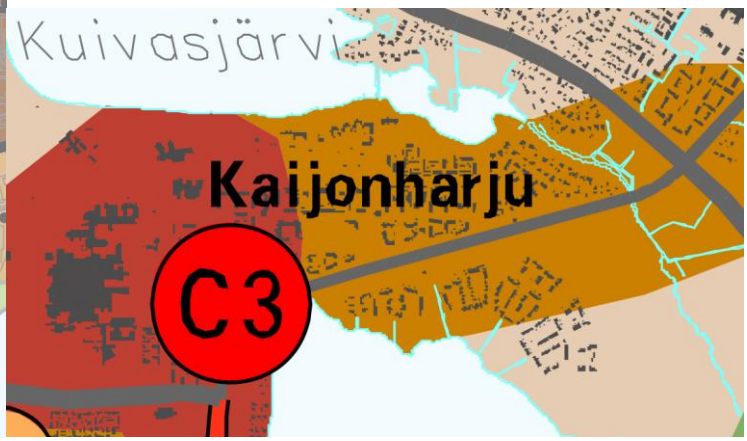
Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavaan kaavakartassa 2 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-3, paikalliskeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan suuralueen asukkaiden käyttämille kaupallisille ja muille yksityisille palveluille, julkisille palveluille, asumiselle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa enintään 5 000 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Suunnittelualueen lähistöllä kulkee kehittämistavoitteita kuvaava merkintä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Alue sisältyy kaavakartan 1 mukaisiin merkintöihin kaupunkikehittämisvyöhyke 2, kaupunkikäytävät ja kaupunkikehittämisvyöhyke 3, kaupunkikehä.





Kuvat 3 ja 4. Ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 2 (vasemmalla) ja kaavakartasta 1 (oikealla).

Kaupunkikäytävät muodostuvat olevien ja rakentuvien aluekeskusten (C1) ja suurimpien paikalliskeskusten (C2) keskeisistä alueista sekä aluekeskusten ja kaupunkikeskustan välisistä pääliikenneväylien ympäristöistä. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolisena,

kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä sekä korkealaatuiseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön ja joukkoliikenteeseen perustuvana kaupunkiympäristönä.

Kaupunkikehä muodostuu kaupunkikeskustaa ympäröivistä tehokkaasti rakennetuista alueista. Vyöhykettä kehitetään toiminnoiltaan monipuolistuvana, tiivistyvän maankäytön sekä erityisesti joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn perustuvana kaupunkiympäristönä sekä asumisen yhteyteen sopivien työpaikkojen ja palvelujen ympäristönä.

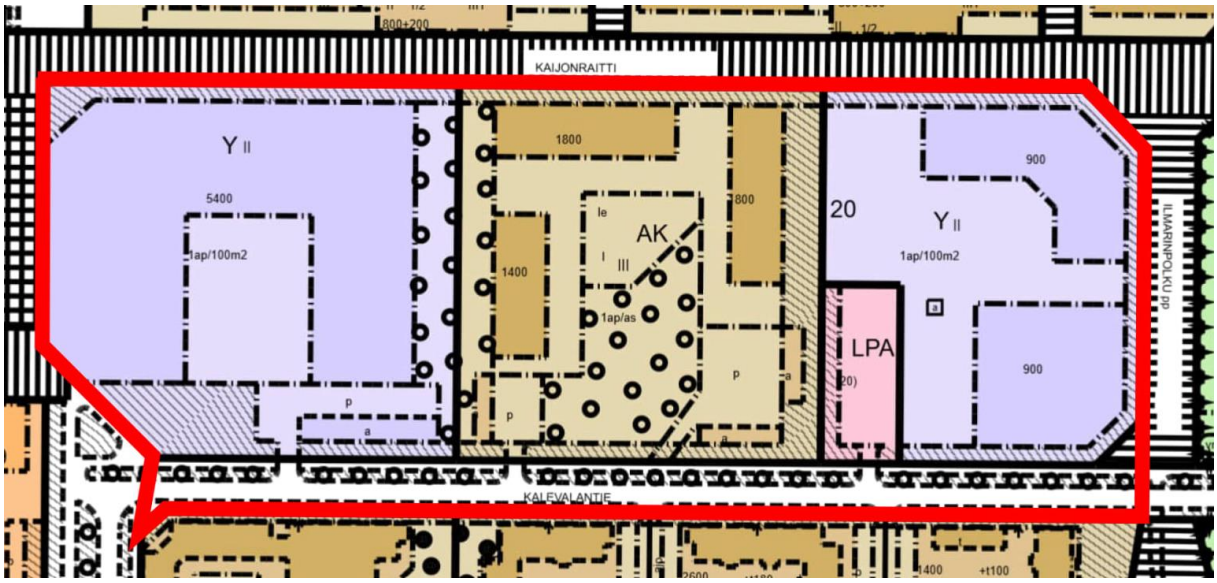
Kaupunkikehän suunnittelumääräykset:

Vyöhykettä tulee kehittää alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen ja rantojen yleistä käyttöä kehittäen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan parantamiseen, keskusten toimintojen monipuolistamiseen, täydennysrakentamiseen ja vyöhykkeen asukasmäärän merkittävään lisäämiseen erityisesti joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä, monipuoliseen asuntotarjontaan sekä viheralueiden laadun kehittämiseen. Vyöhykkeellä tulee varautua kaupunkiraideliikenteeseen tiivistyvillä alueilla.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 15.6.1983 vahvistama asemakaava ak1023. Tontti nro 1 on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), ja sillä sijaitsevaan rakennukseen ovat aiemmin sijoittuneet mm. Kaijonharjun nuorisotila, terveyskeskus ja kirjasto. Terveyskeskus on poistunut tiloista 2019. Sivistys- ja kulttuuripalveluiden toiminnot ovat jatkaneet rakennuksessa. Kaupunki luopuu monitoimitalon omistuksesta ja tiloille haetaan uutta käyttöä.

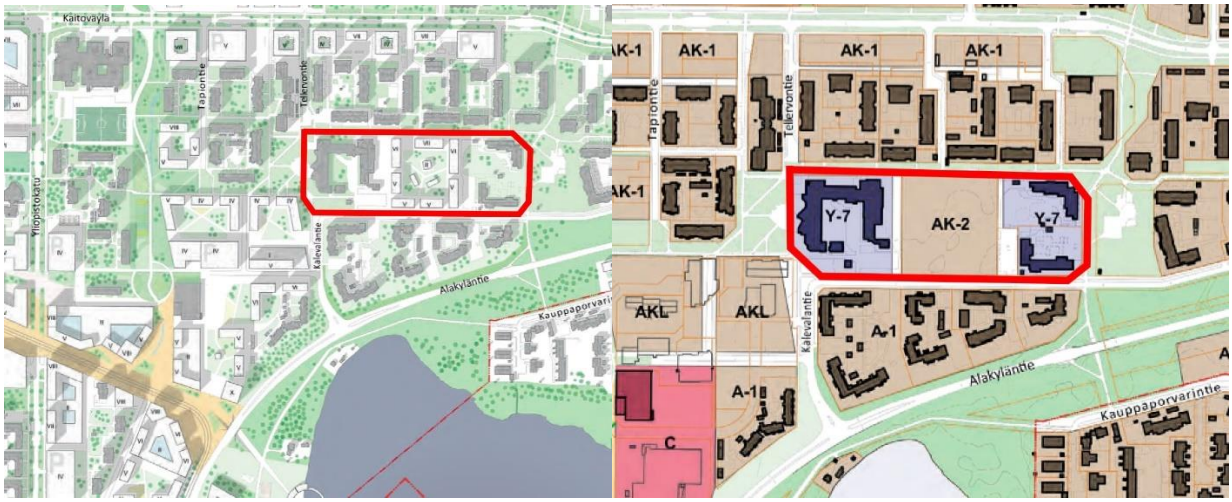
Tontti nro 2 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin pinta-ala on 10 710 m² ja sen rakennusoikeus on 5 000 k-m². Tontti on nykyisellään rakentamaton. Tontit nro 5 ja 6 ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontilla 5 on aiemmin sijainnut Kaijonharjun päiväkoti, joka on vastikään purettu. Tilalle rakennetaan uusi päiväkotirakennus. Tontin rakennusoikeus on 900 k-m². Tontilla 6 sijaitsee Kalevalan päiväkoti. Tontti 3 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle on sijoitettu tonttien 5 ja 6 autopaikat.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Tontti nro 1 (Y) vasemmalla, tontti nro 2 (AK) keskellä, tontti nro 3 (LPA) oikealla ja tontit nrot 5 ja 6 (Y) oikealla.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunko

Oulun kaupunginhallitus hyväksyi 26.8.2019 § 268 Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon ohjeellisesti noudatettavaksi. Kaavarungossa ja sen yhteydessä laadituissa yleissuunnitelmissa on suunniteltu maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot yleisellä tasolla. Kaavarungossa suunnittelualueen läheisyydessä lounaassa on keskusta-aluetta (C), jonka läpi kulkee tehokkaan joukkoliikenteen reitti. Suunnittelualueen länsi- ja itäosa ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-7) ja keskiosa merkinnällä AK-2, uusia asuinkortteleita, joissa on tontti- tai korttelikohtainen rakenteellinen pysäköintiratkaisu. Suunnittelualueen lähiympäristöön on osoitettu asumisen ja kaupan kortteleita (AKL) ja täydennysrakennettavaa asuinkorttelialuetta (AK-1).



Kuvat 6 ja 7. Ote Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungon havainnekuvasta ja maankäyttökaaviosta.

Lähiöohjelma 2020–2022

Oulun kaupunki on ollut mukana ympäristöministeriön koordinoimassa Lähiöohjelmassa 2020–2022 Kestävä Kaijonharju-hankekokonaisuudella. Lähiöohjelman tavoitteena on asuinalueiden myönteinen pitkän aikavälin kehitys, joka tuottaa asukkaille hyvinvointia ja alueille elinvoimaisuutta. Lähiöohjelmassa ovat mukana myös sosiaali- ja terveysministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, sisäministeriö sekä oikeusministeriö.

Kestävä Kaijonharju-hankekokonaisuus perustui Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkoon. Kaijonharjussa vahvistettiin kaupungin, asukkaiden ja muiden toimijoiden yhteistyötä sekä suunniteltiin ympäristöä, tiloja ja toimintoja yhdessä eri toimijoiden kesken. Tavoitteena oli elävöittää kaupunginosaa ja ehkäistä sen toiminnallista köyhtymistä ja segregaatiota, edistää yhteisöllisyyttä sekä houkutella uusia asukkaita. Asukkaiden osallistumista ja tasa-arvoa edistäviä toimintatapoja tuettiin ja kehitettiin osana sosiaalisesti kestävän kaupungin tavoitetta.

Hankkeessa hyödynnettiin alueen sijaintia kahden järven välisellä kannaksella. Rantojen virkistysreitit olivat olleet pitkään alueen asukkaiden toivelistan kärjessä. Keskuksen uudistamisen suunnittelua jatketaan. Tavoitteena on yhdistää kampus ja keskuksen kaupalliset palvelut paremmin toisiinsa. Täydennysrakentamisella pyritään asukasjakauman ja asuntokannan monipuolistamiseen. Asumisen kärkihankkeena on keskukseen sijoittuva sekoittuneen asumisen lähimmäiskortteli.

Lähiöohjelman näkyvimpiä toimenpiteitä olivat alueen fyysiseen ympäristöön kohdistuneet investoinnit ja parannukset, joita Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tuki 35 %:n suuruisella lähiöavustuksella. Hankekokonaisuuteen kuului myös joukko muita toimenpiteitä, joilla

pyrittiin elävöittämään aluetta mm. tapahtumilla ja kulttuurilla. Tärkeä osa hanketta oli asukkaiden osallistaminen mukaan suunnitteluun ja kehittämiseen.

Tontinluovutuskilpailu

Yhdyskuntalautakunta päätti 22.3.2022 kokouksessa valita arviointityöryhmän esityksen pohjalta lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailun voittajaksi kilpailutyön ”Havas”, joka on kaavatyön jatkokehittämisen pohjana.

Lähimmäiskorttelissa on tiloja monenlaisiin elämyksiin, työntekoon ja arjen kohtaamisiin. Kortteli koostuu neljästä lamellitalosta sekä niiden kivijalkaan muodostuvista yhteiskäyttötiloista. Nämä julkiset tai puolijulkiset tilat muodostavat monipuolisen ja mielenkiintoisen esteettömän tilojen sarjan, jotka yhdistävät kyläraitin tavoin korttelin toiminnot ja rakennukset toisiinsa. Kokonaisuuden sydämenä toimii Kalevalantien varteen sijoittuva yhteinen, korkeatasoinen kortteliolohuone Havas.

Havaksen yhteyteen on keskitetty suuri osa korttelin lähipalveluista, kuten kirjasto-, liikunta- ja nuorisotilat. Havas-kortteliolohuoneen päälle sijoittuu sauna ja kattoterassi.

Kortteli tarjoaa asumista koko elinkaarelle, erityisasumisesta normaaliin asumiseen. Asuinratkaisujen lähtökohtana on asuintilojen muunneltavuus ja asukaslähtöinen lähestymistapa. Asuntojen jousto tapahtuu innovatiivisin suunnitteluratkaisuin, jotka mahdollistavat asuntojakauman muunneltavuuden rakennusten käyttöiän aikana. Korttelin asukkaiden käytössä on korttelin keskelle sijoittuva hyvinvointimetsä, jossa kohtaaminen on tehty helpoksi ja esteettömäksi. Hyvinvointimetsä edistää matalan kynnyksen yhteisöllisyyttä ja vahvistaa kortteliyhteisön muodostumista.

Kuva 8. Ote tontinluovutuskilpailun voittaneesta työstä ”Havas”, joka on asemakaavamuutoksen lähtökohtana.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/6518/10.02.03/2022.**

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa **https://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm**. Kaavaa koskeva aineisto on ollut esillä myös verkkosivulla: **https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet**. Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Maa ja mittaus
- Kadut ja liikenne
- Rakennusvalvonta
- Oulun Tilapalvelut -liikelaitos
- Hyvinvointipalvelut
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys ry
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun yliopisto
- Oulun ammattikorkeakoulu
- Suomen yliopistokiinteistöt Oy
- Senaatti-kiinteistöt
- TA-asumisoikeus Oy
- Sivakka-yhtymä Oy

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Oulun kaupungin hakemuksesta toukokuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla **www.ouka.fi/kuulutukset.**

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto, asemakaavaluonnos, pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2025**.** Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2025, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen, puh. 040 663 7760

Kaavoitusarkkitehti Leena Soudunsaari, puh. 040 480 4479

Kaavoitusassistentti Taru Välimaa, puh. 040 6128277

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Asemakaavan muutoksen eri vaiheissa saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet

Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 tontteja 1, 2, 3, 5 ja 6 koskevaan asemakaavan muutokseen (Lähimmäiskortteli).

Kaavatunnus 564-2536

Diaarinumero OUKA/6518/10.02.03/2022

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.6.–31.8.2023 (yhdyskuntalautakunta 6.6.2023 § 285)

Sisällys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet **2**

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo 2

Mielipide 1 2

Vastine mielipiteeseen 1 2

Mielipide 2 2

Vastine mielipiteeseen 2 3

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan museo
Hankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Mielipide 1
Kannatamme erittäin lämpimästi täydennysrakentamista Linnanmaa-Kaijonharjun seudulla. Haluamme kuitenkin tuoda ilmi jo tässä vaiheessa, että toivomme kaupungilta ja tontin kehittäjältä merkittävästi nykyistä kunnianhimoisempaa otetta rakennusten korkeuteen ja alueen tiheyteen.

Tulevina vuosina Linnanmaa-Kaijonharjun merkitys paikallisena keskuksena kasvaa uusien merkittävien työpaikkakeskittymien myötä. Tämä tavoite on ollut myöskin ilmeinen Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungossa ja Uuden Oulun yleiskaavassa.

Toivomme, että näitä tavoitteita edistetään ja siten kaavoitettavien rakennusten korkeus, kerrosneliömetrit ja asuntojen määrät ovat mahdollisimman suuret kyseiselle tontille.

Vastine mielipiteeseen 1
Asemakaavan muutoksella monipuolistetaan Kaijonharjun keskuksen lähialueen maankäyttöä ja toimintoja. Laadukkaan ympäristön ja riittävän pysäköintimäärän saavuttamiseksi asemakaavan muutoksessa esitetään, korttelialueen koko huomioiden, maksimaalinen rakentamisen määrä. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan alueen lähiympäristö siten, että uuden rakentamisen kerrosluvut sovitetaan olemassa olevan rakennuskannan korkeuteen.

Mielipide 2
Haluaisin antaa palautetta asemakaavan muutoksesta 564-2536 (Kaijonharjun lähimmäiskortteli). Erityisesti olen huolissani korttelin keskiosan muutoksesta, joka on nykyisellään rakentamaton. Alue on pieni, mutta tärkeä elinalue esimerkiksi linnuille ja eri eliöille.

Mielestäni Oulun kaupungin tulee tehdä osansa luonnon monimuotoisuuden ja ilmaston suojelemisessa sekä luontokadon pysähtymisessä eikä tulisi tuhota viimeisiäkin luontoalueita Kaijonharjussa. Koteja ihmisille on Kaijonharjun ja Linnanmaan kaupunginosiin jo todella paljon rakennettu viimeisinä vuosina, joten kaikki nyt vielä olemassa olevat metsiköt tulisi säilyttää muiden lajien kotina sellaisina kuin ne nyt ovat. Tänäkin kesänä katosi Kaijonharjusta suuria määriä puita ja metsäalueita, vieläpä lintujen pesimäaikana. Juuri linnut ovat nykyään todella ahtaalla luontoalueiden kadon takia. Tämä koskee myös aiemmin aivan tavallisia lajeja, joiden kannat taantuvat jatkuvasti elinalueiden tuhoamisen takia.

On päivänselvää, että ilman luontoa ihminenkään ei pärjää. Luonnon välttämättömyyden takia aidosti kestävä kaupunki vaalisi luontoa ja siten myös ihmisasukkaiden viihtyvyyttä ja terveyttä.

Aidot luontoalueet ovat ihmisten jaksamiselle ja mielenterveydelle erittäin tärkeitä. Tuhottua metsää ja sen ylläpitämää elämää saada takaisin, kun se kerran on tuhottu ja rakennettu sen päälle. Meidän pitää antaa luonnon elpyä nyt, kun se on vielä mahdollista ja tehdä kaikkemme, jotta elämää olisi myös tulevaisuudessa. Kyseessä oleva metsikkö voi tuntua yhdentekevältä suuressa maailmassa, mutta siellä jo asuvien eliöiden kannalta se on heidän koko maailma ja koti. Meillä ei ole enää varaa menettää yhtäkään luontoaluetta ja kaikki sen ylläpitämää elämää.

Toivoisin, että luonto otettaisiin tulevaisuudessa Oulun kaupungin kaavoituksessa yleisestikin paremmin huomioon. Ainakin minulle (ja varmasti monille muille) on erittäin raskasta nähdä, kuinka luontoalue luontoalueen jälkeen katoaa täältä. Tuntuu, että paitsi muunlajisten elämiä, huomioon ei myöskään oteta lainkaan sitä, kuinka paljon se aiheuttaa ahdistusta, turvattomuutta ja toivottomuutta myös ihmisissä, kun rakasta lähimetsää uhkaa tuho. Mitä vähemmän luontoa, sitä enemmän myös ihmisten aiheuttamaa meteliä. Pelkäänkin pahasti, että Kaijonharju jossain vaiheessa hiljenee luonnon äänistä ja vain tuo meteli jää jäljelle. Täynnä rakennetuilla alueilla eivät viihdy paitsi luonnoneläimet myöskään ihmiset.

Vastine mielipiteeseen 2

Asemakaavan muutoksessa suunniteltu maankäyttö pohjautuu yleiskaavaan, kaavarunkoon, tontinluovutuskilpailuun ja tehtyihin selvityksiin, ml. luonto- ja maisemaselvitys. Rakentumaton metsäalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Selvityksissä ei ole todettu sellaisia arvoja, jotka voitaisiin katsoa estävän alueen kehittämisen palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Metsäaluetta on pyrkimys säästää mahdollisimman paljon osana korttelipihaa. Lisäksi puustoa esitetään säilytettäväksi ja täydennettäväksi useassa paikassa suunnittelualueella.

Kaijonharjun lähimmäiskortteli
VIITESUUNNITELMA

13.3.2025

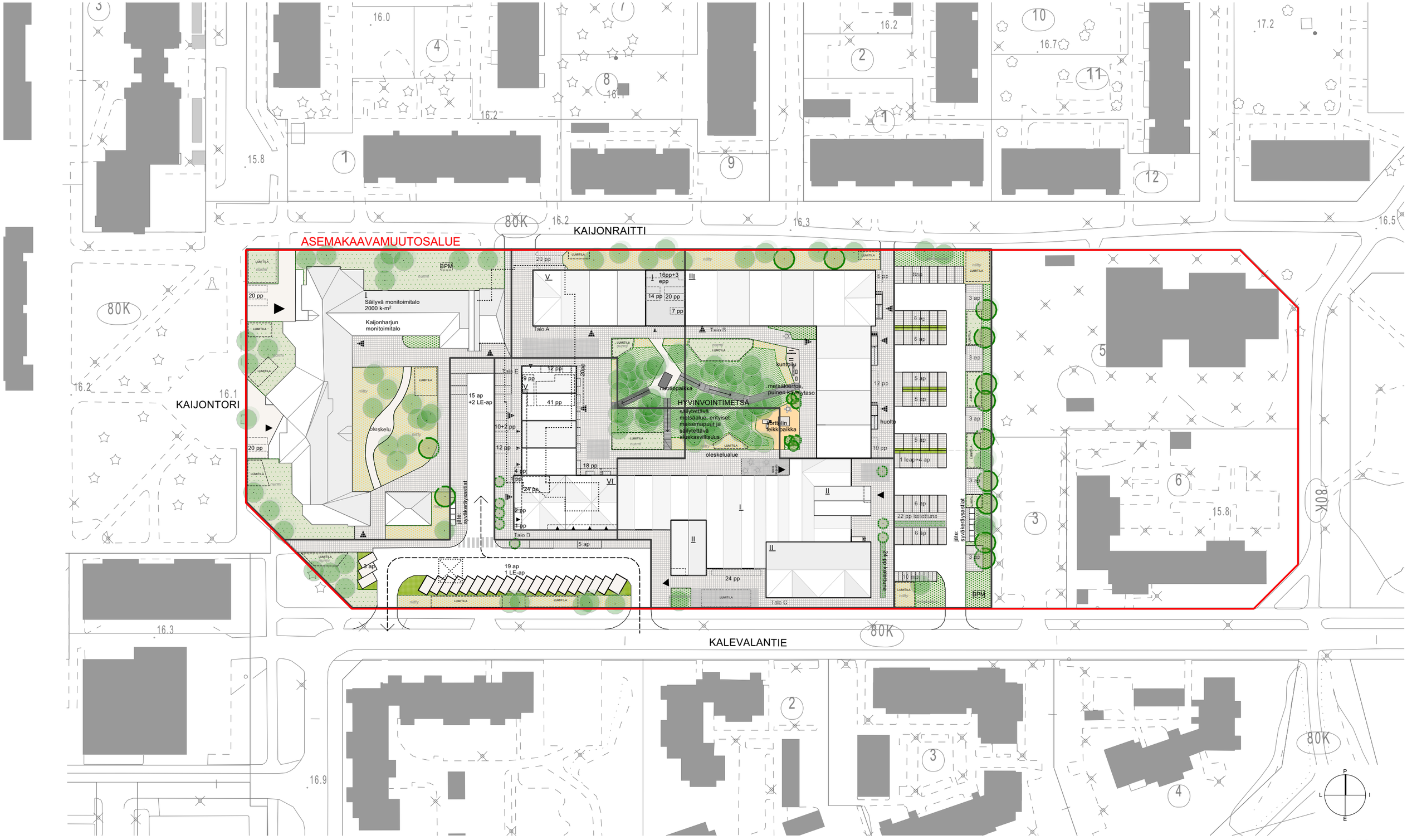
A

1:800

Kaijonharjun lähimmäiskortteli

Vestera Oy ARCO ARCHITECTURE COMPANY ILMAKUVA LUONNOS 13.3.2025

A



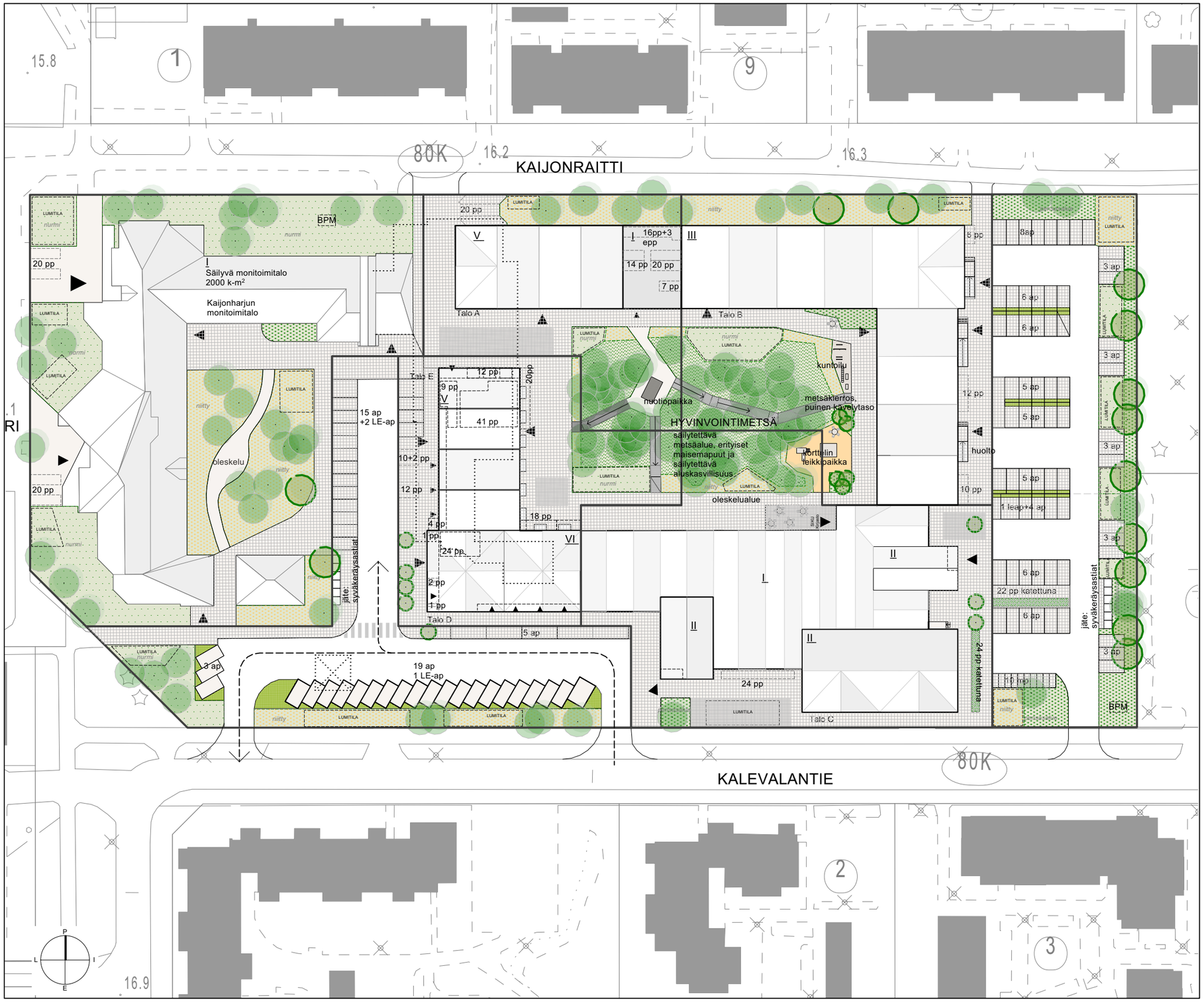
1:1000

0 5 10 20 30 40 50

Kaijonharjun lähimmäiskortteli

Vestera Oy ARCO ARCHITECTURE COMPANY ASEMAKAAVAMUUTOSALUE LUONNOS 13.3.2025

A



LAAJUUSTIEDOT JA PYSÄKÖINTI

KERROSALA

Säilyvä rakennus	2000 k-m²
Uusi rakentaminen	13600k-m² t400
Asuinrakentaminen, talo A, D ja E	6505 k-m²
Tehostettu palveluasuminen, talo B	4080 k-m²
Julkiset palvelut, jalusta ja talo C	2295 k-m²
Liiketilat, talo B, C, D ja E	655 k-m²

AUTOPAIKAT

Säilyvä rakennus (1ap/100k-m²)	20 ap
Uusi rakentaminen	
Asuinrakentaminen, talo A, D ja E (1ap/180 k-m² + 1 vap/ alk. 1000 k-m²)	45ap
Tehostettu palveluasuminen, talo B (1 ap/400 k-m²/ alk. 1000 k-m²)	11ap
Julkiset palvelut, jalusta ja talo C (1ap/100k-m²)	23ap
Liiketilat, talo B, C, D ja E (1ap/75k-m²)	10ap
	109 ap
YHTEENSÄ	109 ap
LE-autopaikkoja (joka alk. 30 ap)	+4 LE-ap
Suunnitelmassa:	109 ap + 4 LE-ap

PYÖRÄPAIKAT

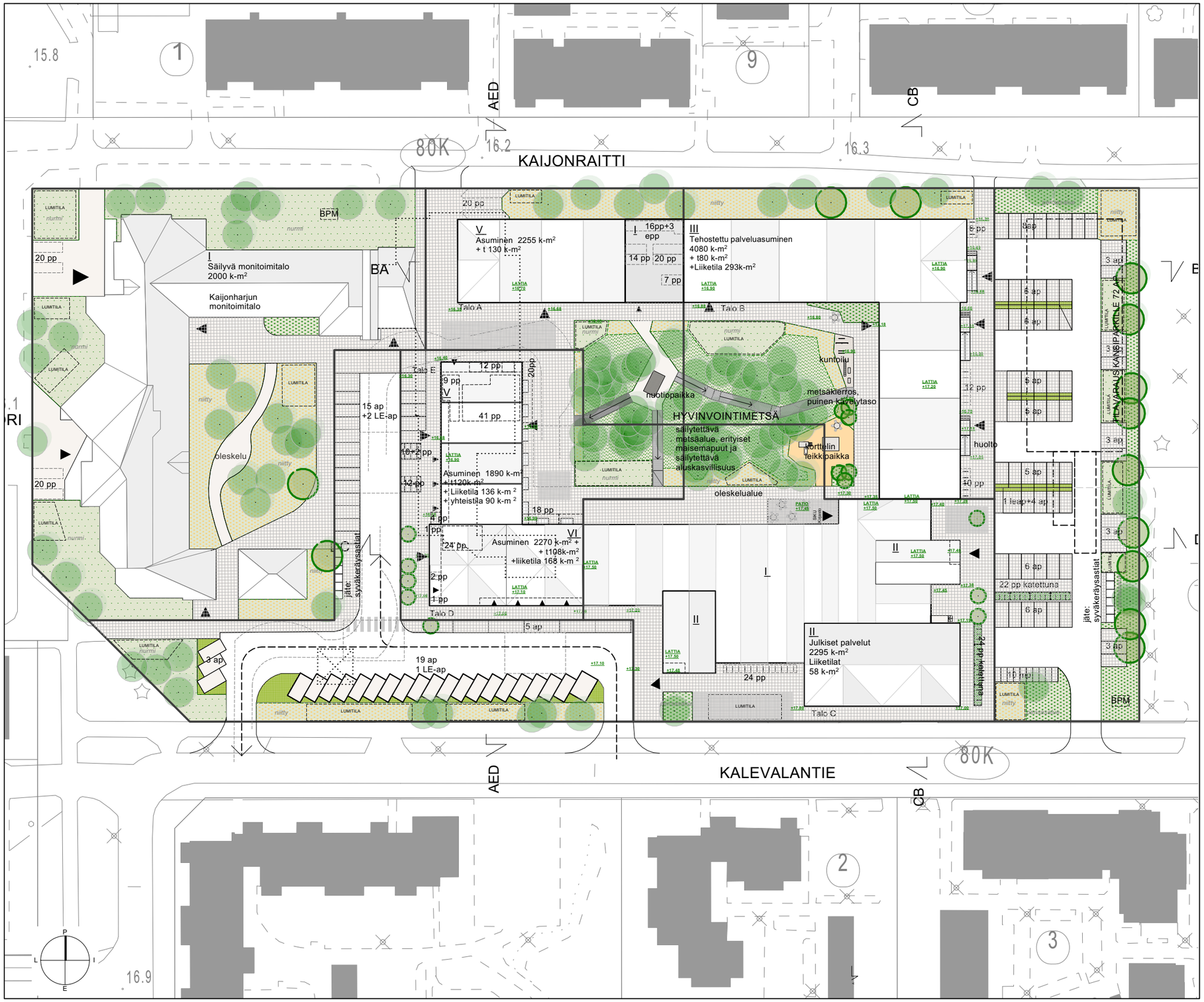
Säilyvä rakennus (1pp/50k-m²)	40 pp
Uusi rakentaminen	
Asuinrakentaminen, talo A, D ja E (1pp/30k-m² + 1erik. pp/ alk. 1000 k-m²)	226pp
Tehostettu palveluasuminen, talo B (1pp/100k-m²)	40pp
Julkiset palvelut, jalusta ja talo C (1pp/50k-m²)	46 pp
Liiketilat, talo B, C, D ja E (1pp/40k-m²)	19 pp
YHTEENSÄ	371pp
lämpimässä tilassa	114pp
katetussa tilassa	34pp
Suunitelmassa:	374pp
lämpimässä tilassa	134pp
katetussa tilassa	86pp

1:800

Kaijonharjun lähimmäiskortteli

Vestera Oy ARCO ARCHITECTURE COMPANY ASEMAPIIRUSTUS LUONNOS 13.3.2025

A



Säilytettävä mittauksen mukainen puu
Säilytettävä aluskasvillisuus
Istutettava suuri puu
Istutettava pieni puu
Niitty/ keto
Maanpeitepensaat
Nurmi
Viherkatto
Nurmisaumattu kiveys
Kevyen liikenteen alue (kivetty)
BPM Betoninen puistomuuntamo

1:800

Kaijonharjun lähimmäiskortteli

Vestera Oy ARCO ARCHITECTURE COMPANY PIHASUUNNITELMA LUONNOS 13.3.2025

A

Katujulkisivu etelään

Katujulkisivu länteen

Korttelileikkaus A-A

1:500

Kaijonharjun lähimmäiskortteli

Vestera Oy ARCO ARCHITECTURE COMPANY KATUJULKISIVUT / KORTTELILEIKKAUS LUONNOS 13.3.2025

A

Katujulkisivu pohjoiseen

Katujulkisivu itään

1:500

Kaijonharjun lähimmäiskortteli

Vestera Oy ARCO ARCHITECTURE COMPANY KATUJULKISIVUT LUONNOS 13.3.2025

A

Kaijonharjun lähimmäiskortteli

Vestera Oy ARCO ARCHITECTURE COMPANY KIRJASTON SISÄÄNKÄYNTI, LÄNSI LUONNOS 13.3.2025

A

Kaijonharjun lähimmäiskortteli

Vestera Oy ARCO ARCHITECTURE COMPANY KIRJASTON SISÄÄNKÄYNTI, ITÄ LUONNOS 13.3.2025

A

Kaijonharjun lähimmäiskortteli

Vestera Oy ARCO ARCHITECTURE COMPANY SISÄPIHA LUONNOS 13.3.2025

A

Kaijonharjun lähimmäiskortteli

Vestera Oy ARCO ARCHITECTURE COMPANY ILMAKUVA IDÄSTÄ LUONNOS 13.3.2025

A

Kaijonharjun lähimmäiskortteli

Vestera Oy ARCO ARCHITECTURE COMPANY ILMAKUVA LÄNNESTÄ LUONNOS 13.3.2025

ARCO

ARCO Architecture Company Oy
arco.fi

Kauppurienkatu 24 A 2
FI-90100 Oulu

Teemu Leppänen
etunimi.sukunimi@arco.fi
+358 44 567 0097

LIITE 5

SISÄPIHAN HULEVEDET VOIDAAN IMEYTTÄÄ HYVINVOINTIMETSÄSSÄ
LAMMIKOITUMISTILAVUUS PADOTUSKORKEUDELLA +16,20 = ~200 m3
YLIVUOTO REUNA-ALUEIDEN SADEVESIKAIVOSTO KAUPUNGIN HULEVESIVIEMÄRIIN

Tulvareitti mitoitetaan 1/ 100 vuodessa tapahtuvalle sadepahtumalle. Sisäpihan valuma-alueen koko 0,5 ha, sateen kestona 60 min, sateen intesiteettinä 125 l/s/ha ja valumakertoimena 0,70
Mitoitussateessa on huomioitu ilmastonmuutoksen ennakoitu vaikutus Kuntaliiton hulevesioppaan mukaan

-->125 l/s/ha * 0,7 * 0,5 ha = 43,75 l/s, mikä vastaa 60 minuutin mitoitussateella 160 m3 tilavuutta

ALUEEN VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA SYNTYVÄT
HULEVEDET VIIVYTETÄÄN/IMEYTETÄÄN TONTILLA LVI-SUUNNITELMAN MUKAAN.

ALUEELLA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA ~ 3000 m3
VAADITTU IMEYTYS/VIITYTYSTILAVUUS 30 m3

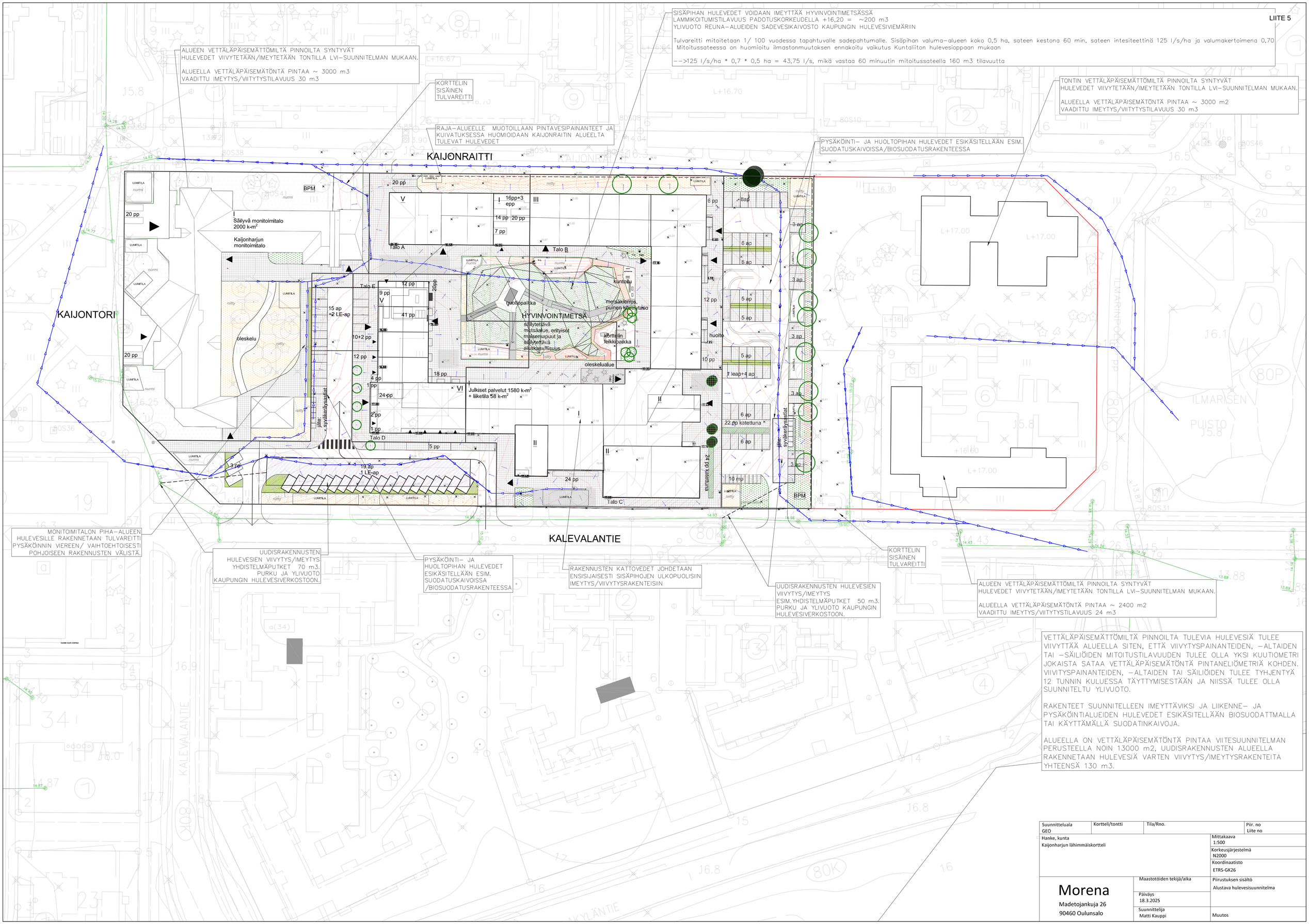
KORTTELIN
SISÄINEN
TULVAREITTI

RAJA-ALUEELLE MUOTOILLAAN PINTAVESIPAINANTEET JA
KUIVATUKSESSA HUOMIOIDAAN KAIJONRAITIN ALUEELTA
TULEVAT HULEVEDET

TONTIN VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA SYNTYVÄT
HULEVEDET VIIVYTETÄÄN/IMEYTETÄÄN TONTILLA LVI-SUUNNITELMAN MUKAAN.

ALUEELLA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA ~ 3000 m2
VAADITTU IMEYTYS/VIITYTYSTILAVUUS 30 m3

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOPIHAN HULEVEDET ESIKÄSITELLÄÄN ESIM.
SUODATUSKAIVOISSA/BIOSUODATUSRAKENTEESSA



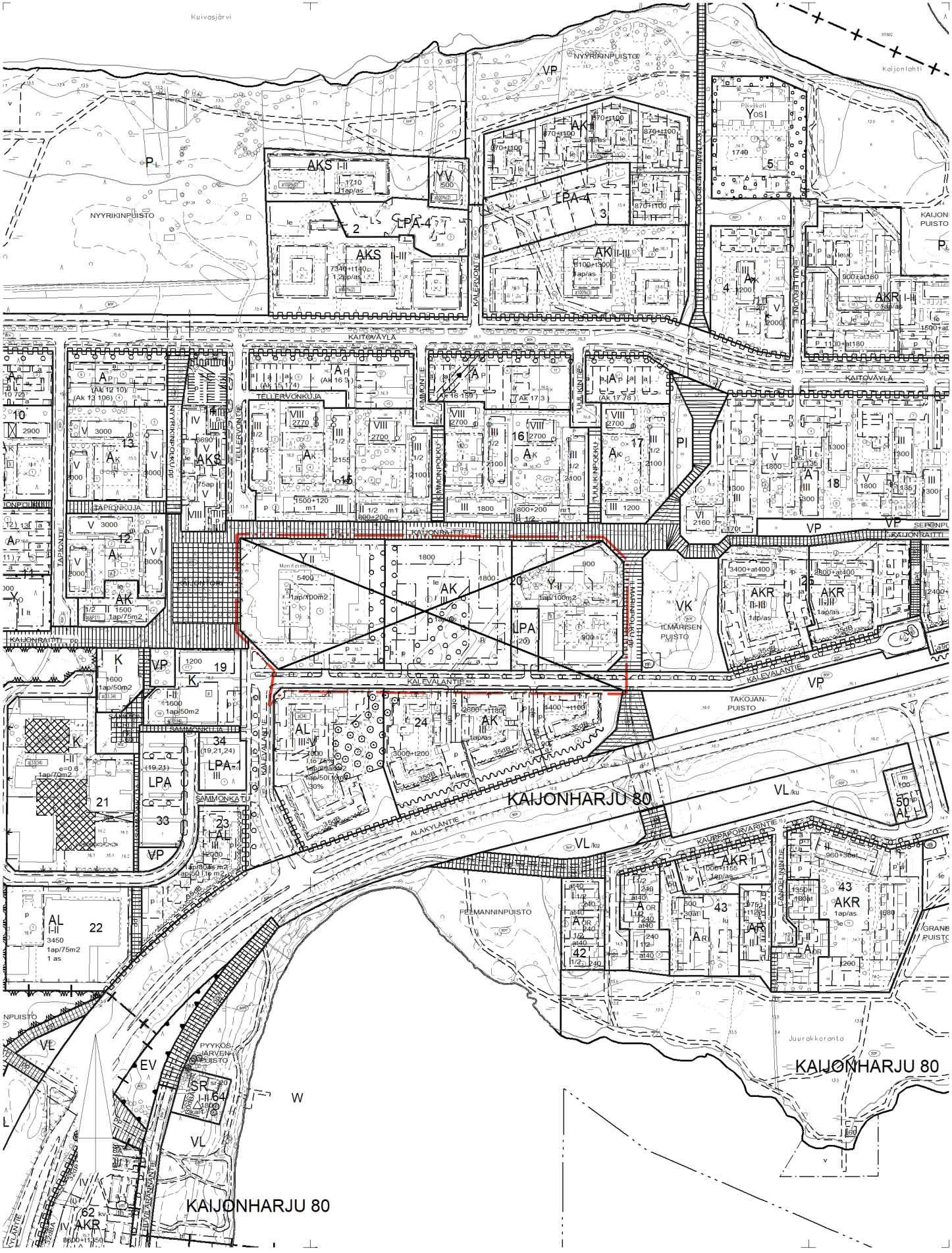
VETTÄLÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA SITEN, ETTÄ VIIVYTYSPAINANTEIDEN, -ALTAIDEN TAI -SÄILIÖIDEN MITOITUSTILAVUUDEN TULEE OLLA YKSI KUUTIOMETRI JOKAISTA SATAA VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTANELIÖMETRIÄ KOHDEN. VIIVITYSPAINANTEIDEN, -ALTAIDEN TAI SÄILIÖIDEN TULEE TYHJENTYÄ 12 TUNNIN KULUESSA TÄYTTYMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTU YLIVUOTO.

RAKENTEET SUUNNITELLEEN IMEYTTÄVIKSI JA LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIALUEIDEN HULEVEDET ESIKÄSITELLÄÄN BIOSUODATTMALLA TAI KÄYTTÄMÄLLÄ SUODATINKAIVOJA.

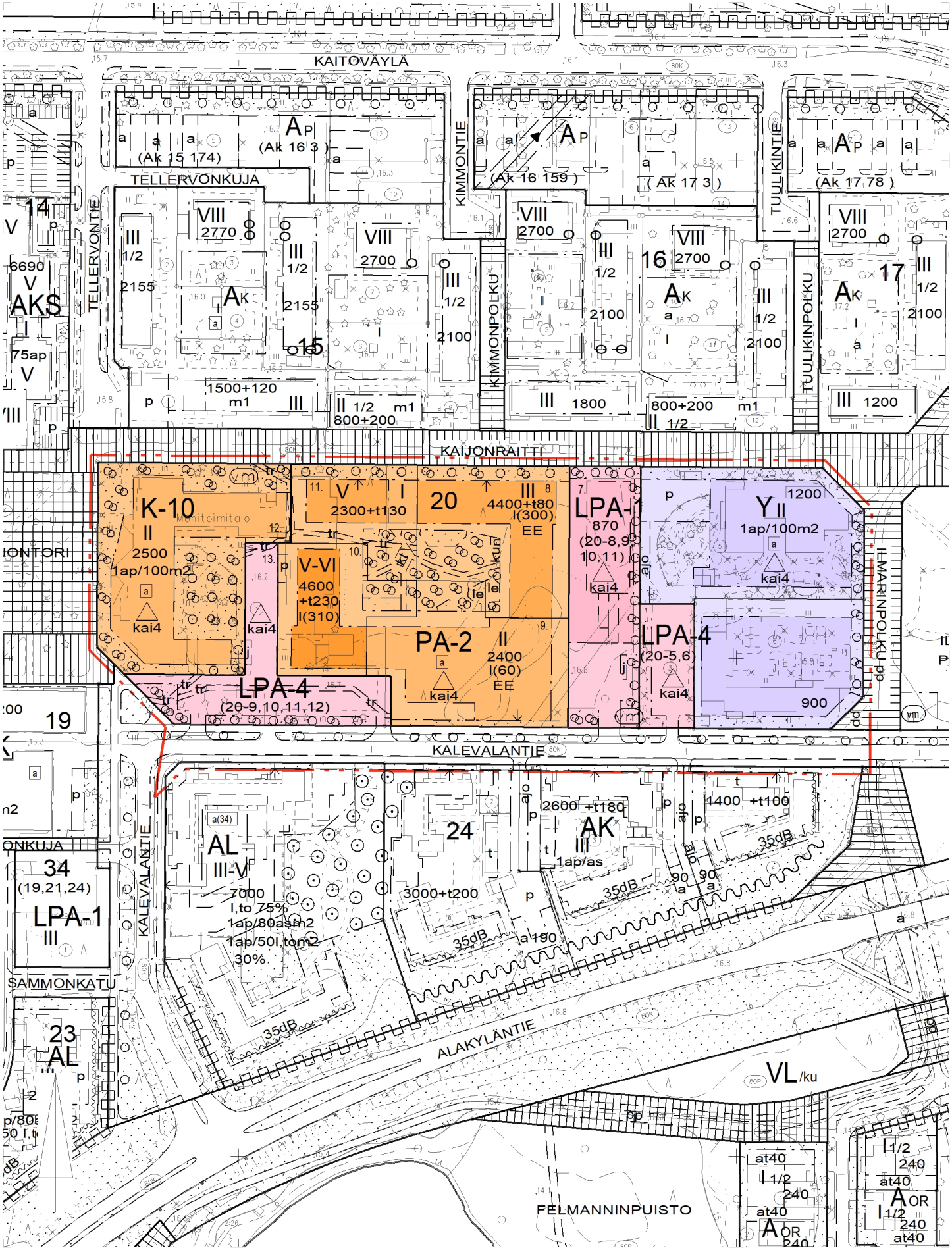
ALUEELLA ON VETTÄLÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA VIITESUUNNITELMAN PERUSTEELLA NOIN 13000 m2, UUDISRAKENNUSTEN ALUEELLA RAKENNETAAN HULEVESIÄ VARTEN VIIVYTYS/IMEYTYSRAKENTEITA YHTEENSÄ 130 m3.

Suunnitteluala GEO	Kortteli/tontti	Tila/Rno.	Piir. no Liite no
Hanke, kunta Kaijonharjun lähimmäiskortteli			Mittakaava 1:500
			Korkeusjärjestelmä N2000
			Koordinaatisto ETRS-GK26
Morena Madetojankuja 26 90460 Oulunsalo	Maastotöiden tekijä/aika		Piirustuksen sisältö Alustava hulevesisuunnitelma
	Päiväys 18.3.2025		
	Suunnittelija Matti Kauppi		Muutos

564-2536
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:4000, 16.5.2025



564-2536
Ote asemakaavan muutoksesta ja tonttijaosta 1:2000, 16.5.2025



9-8	PA-2	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.
12	Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
22-9	K-10	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
57-1	LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
57-4	LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	80	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAIJ	Kaupunginosan nimi.
93	20	Korttelin numero.
96	900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	4400+t80	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
96-18	I(300)	Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää liiketiloihin enintään suluissa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.

564-2536
Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 16.5.2025

113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-103	kt	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-107	j	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
140-1	pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
147-101	ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
163	1ap/100m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
165-1	a	Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-9	(20-5,6)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
174-2	vm	Muuntaja.
190-84	EE	EE-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Alueen osa tai rakennusala jolla on noudatettava erikoistason esteettömyyttä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikkumisen lisäksi näkemiseen, kuulemiseen ja hahmottamiseen liittyviin seikkoihin. Esteettömyyden toteutuminen on osoitettava riittävän kattavan esteettömyysselvityksen avulla.
190-118	tr	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.
190-122	kun	Ohjeellinen kuntoilualueeksi varattu alueen osa.

200-394 kai4

kai4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen korttelikokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan. Maantasokerroksessa julkisten-, liike- ja yhteistilojen julkisivuissa on oltava vähintään puolet ikkunapintaa, harrastus-, työtilojen ja muiden aputilojen julkisivuissa vähintään kolmasosa. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja kattomuodoiltaan yhtenäisiä. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommitteluun, sijaintiin ja detaljeihin. Rakennuksissa tulee olla korttelissa muodoltaan spiraalimaisesti nouseva harjakatto, jonka kaltevuus on pääosin 1:4. Piharakennuksille ja -katoksille voidaan rakentaa kasvikatto.

K10-korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoontumistiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Tontilla nro 10 tulee toteuttaa maantasokerroksessa rakennusalan asuntokerrosalaan osoitettavasta kerrosalasta vähintään 80 kerrosalaneliömetriä yhteistiloihin.

PARVEKKEET

Parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä, julkisivunomaisina parvekekenttinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Rakennusten kappalemainen ilme tulee säilyä. Sisäpihan puoleisia parvekkeita voidaan toteuttaa myös rungon ulkopuolisina ja ulottuen rakennusalan ulkopuolelle. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET

Korttelin ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon asemakaavakartassa osoitetut hyvinvointimetsän, säilytettävän puuston sekä säilytettävän ja täydennettävän puuston alueet.

Puusto ja metsänpohja tulee säilyttää. Metsänpohjaa ei saa käyttää lumitilana. Hyvinvointimetsän tulee säilyä metsäisenä, eikä sen nykyistä korkomaailmaa saa muuttaa. Tarvittaessa metsä tulee suojata tukimuurilla, pengerryksellä tms. rakenteella korkoerojen huomioimisessa. Hyvinvointimetsän reunoille osoitettuja istutettavia alueita voidaan käyttää lumitilana. Hyvinvointimetsän alueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma. Säilytettävän puuston alueet tulee suojata rakentamisen aikana eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävän puuston kohdalla maanpinnan muotoilua tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävästä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan.

Koko korttelialueelle laaditaan viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen tavoiteluku. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle ja mahdolliselle imeytykselle. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensailla ja puilla. LPA-alueet tulee jäsentää istutuksin. Maantasoon toteuttavat pysäköintialueet tulee erotella selkeästi kävely- ja pyöräilyalueista.

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

PYSÄKÖINTI

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 180 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka 270 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- tehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 400 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- toimistotilat ja muut palvelut: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden
- liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliömetriä kohden

Korttelin asunnoille tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden.

Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti.

PYSÄKÖINTILAITOS

Tontille nro 7 on mahdollista rakentaa pysäköintilaitos, johon sijoitetaan korttelin 20 tonttien nro 8, 9, 10 ja 11. Autopaikkojen sähköistämiseen tulee varautua. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti julkisivumaisella tavalla ja sovittaa korttelin asuintalojen arkkitehtuuriin.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI

Alueelle on osoitettava pyöräpysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti:
- kerrostalot: 1 pyöräpaikka 30 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- palveluasunnot: 1 pyöräpaikka 40 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- tehostetun palveluasumisen osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten
- toimistotilat ja muut palvelut: 1 pyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohden
- liiketilat: 1 pyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohden

Asuntojen ja palvelurakennusten polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muille toiminnoille, kuten liiketiloille, varattavista polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 30 % osoitetaan katettuun tilaan. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden. Muut pyöräpysäköintipaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.

TEKNISET LAITTEET JA TILAT

Välttämättömät tekniset laitteet eivät saa sijaita vesikaton yläpuolella, vaan ne on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamot tulee sijoittaa alueen sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Muuntamoiden seinäpinnat tulee verhoilla punatiilellä ja sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin.

JÄTEHUOLTO

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin, piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin tai katoksiin tai toteuttaa syväkeräyksenä. Tavoitteena on jätehuollon toteuttaminen korttelin 20 tonttien nro 8, 9, 10 ,11 ja 12 yhteisenä.

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS

Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Pilaantunut maapera on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdoissa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.