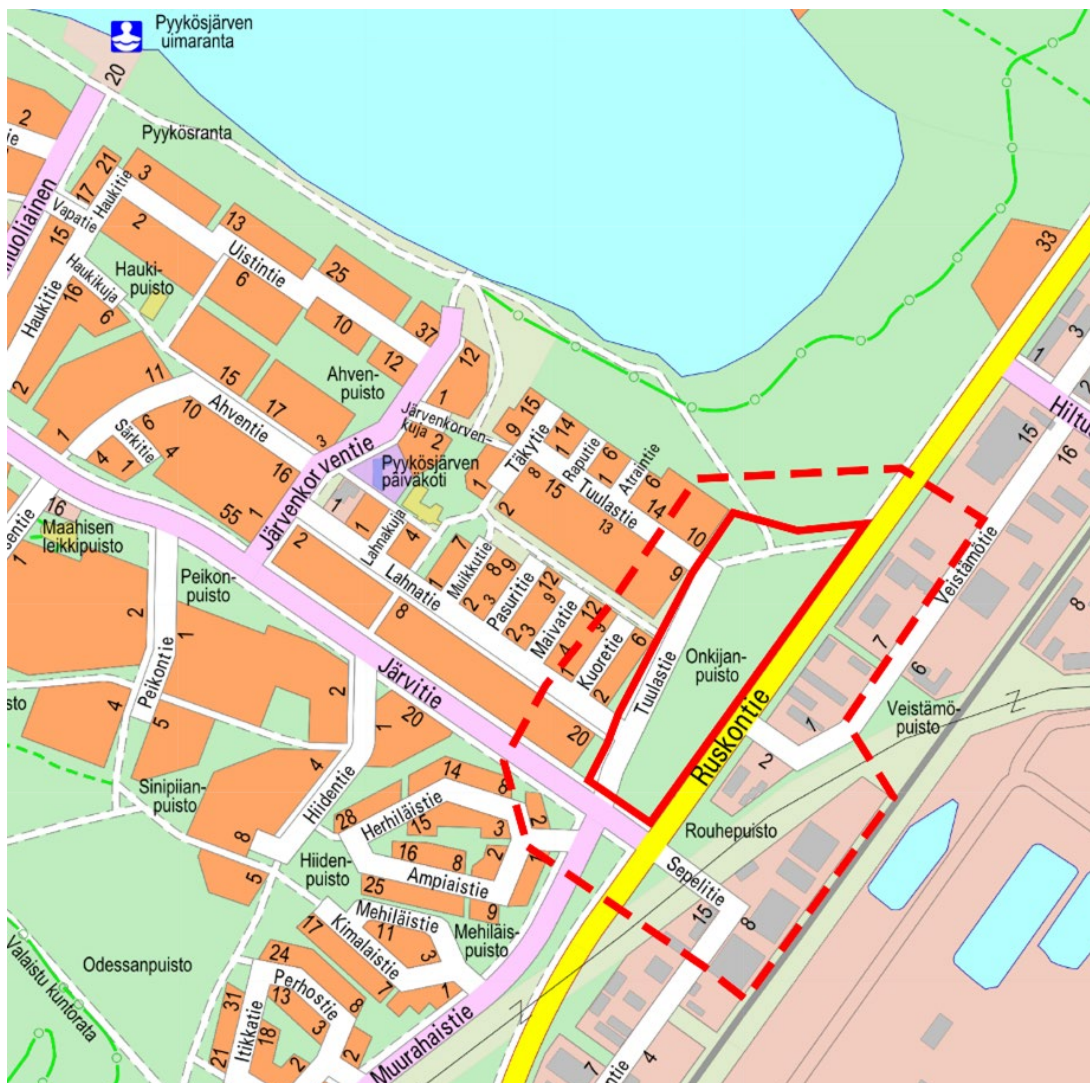




564-2535 (Onkijanpuisto) Asemakaavan selostus

Selostus 23.5.2025 päivättyyn Oulun kaupungin Pyykösjärven kaupunginosan puisto- ja katualuetta koskevaan ehdotusvaiheen asemakaavan muutokseen

Kaavan osoite Tuulastie ja Järvitie, työnimi Onkijanpuisto.

Diaarinumero OUKA/4288/10.02.03/2022

Kuva 1 yllä: Asemakaavamuutoksen rajausta yhtenäisellä ja hankkeen naapurien rajausta katkoviivalla esitettyinä.



Sisällys

564-2535 (Onkijanpuisto) Asemakaavan selostus	0
1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. Tiivistelmä	4
2.1 Asemakaavan sisältö	4
2.2 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.3 Asemakaavan toteutus	5
3. Lähtökohdat.....	5
3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista	5
3.2 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	13
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
5. Asemakaavan tavoitteet.....	21
5.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet	21
5.2 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet	21
5.3 Prosessin aikana tavoitteiden tarkentuminen.....	21
6. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	21
6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja suunnitteluvaiheet	21
6.2 Palautteet osana suunnitteluprosessia	26
6.3 Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	27
6.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	28
7. Asemakaavan kuvaus	28
7.1 Kaavan sisältö	28

7.2 Aluevaraukset, merkinnät ja määräykset	31
8. Kaavan vaikutukset.....	34
8.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	34
8.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan.....	34
8.3 Vaikutukset talouteen	35
8.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	35
8.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	35
8.6 Ilmastovaikutukset	36
8.7 Liikennevaikutukset	37
8.8 Vaikutukset vesiin.....	37
8.9 Ympäristön häiriötekijät.....	38
9. Nimistö	38
10. Asemakaavan toteutus.....	38
10.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	38
10.2 Toteuttaminen ja ajoitus	38

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

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

Kaavan nimi: Onkijanpuisto

Kaavatunnus: 564-2535

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

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 1.7.2022.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 1.7.2022.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2025

Asemakaava on tullut voimaan __.__.____

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake 23.5.2025
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 15.4.2024
- Liite 3. Kaavakartta, kumoutuva kaava ja merkinnät selityksineen 23.5.2025
- Liite 4. Onkijanpuiston ympäristösuunnitelman alustava luonnos 15.4.2024

- Liite 5. Valmisteluvaiheen palautteet ja vastineet 28.5.2025
- Liite 6. Tonttijakokartat 23.5.2025

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Onkijanpuiston asemakaavan luontoselvitys ja kevyt maisemaselvitys, päivitetty 6.8.2024
- Onkijanpuiston asemakaavan hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, 21.3.2024
- Onkijanpuiston rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys, 11.2.2022
- Meluselvitykset ja -mittaukset
 - o Onkijanpuiston asemakaavan liikenne- ja meluselvitys 4.2.2024, melukartat päivitetty vastaamaan 23.5.2025 päivättyä suunnitelmaa
 - o Oulun Energia oy, Laanilan yhteistuotantovoimalaitoksen ympäristömeluselvityksen päivitys (27.6.2024), Ramboll
 - o Onkijanpuiston melutasomittaukset ja melun arviointi (päivitetty 17.4.2025), Akukon
- Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2022-2026 (2022), Oulun kaupunki.
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus VILMO-suunnitelma (2014)
- Selvitys Taka-Laanilan teollisuusalueen suuronnettomuusriskistä (2018), Gaia

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

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

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

Asemakaava mahdollistaa noin 38 asuntoa rivitalo- tai pienkerrostalotonteilla, 6 asuntoa pientalotontilla ja 5 asuntoa erillispientalotontilla (ns. omakotitalo). Näiden tuleva asukasmäärä on noin 110. Lisäksi kaava mahdollistaa 1250 kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.

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

Asemakaavan valmisteluaineisto ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla 30.4.-30.5.2024. Muutosluonnoksesta esitettiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa, joiden tiivistelmä on kohdassa 4.3.3.

2.3 Asemakaavan toteutus

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

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

3.1.2 Maaperä

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

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

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

Pohjamaa on kauttaaltaan routivaa.

Sulfaattimaat, radon ja pilaantuneisuus

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

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

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

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

3.1.3 Pinta- ja pohjavedet

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

Alue ei kuulu luokiteltuun pohjavesialueeseen.

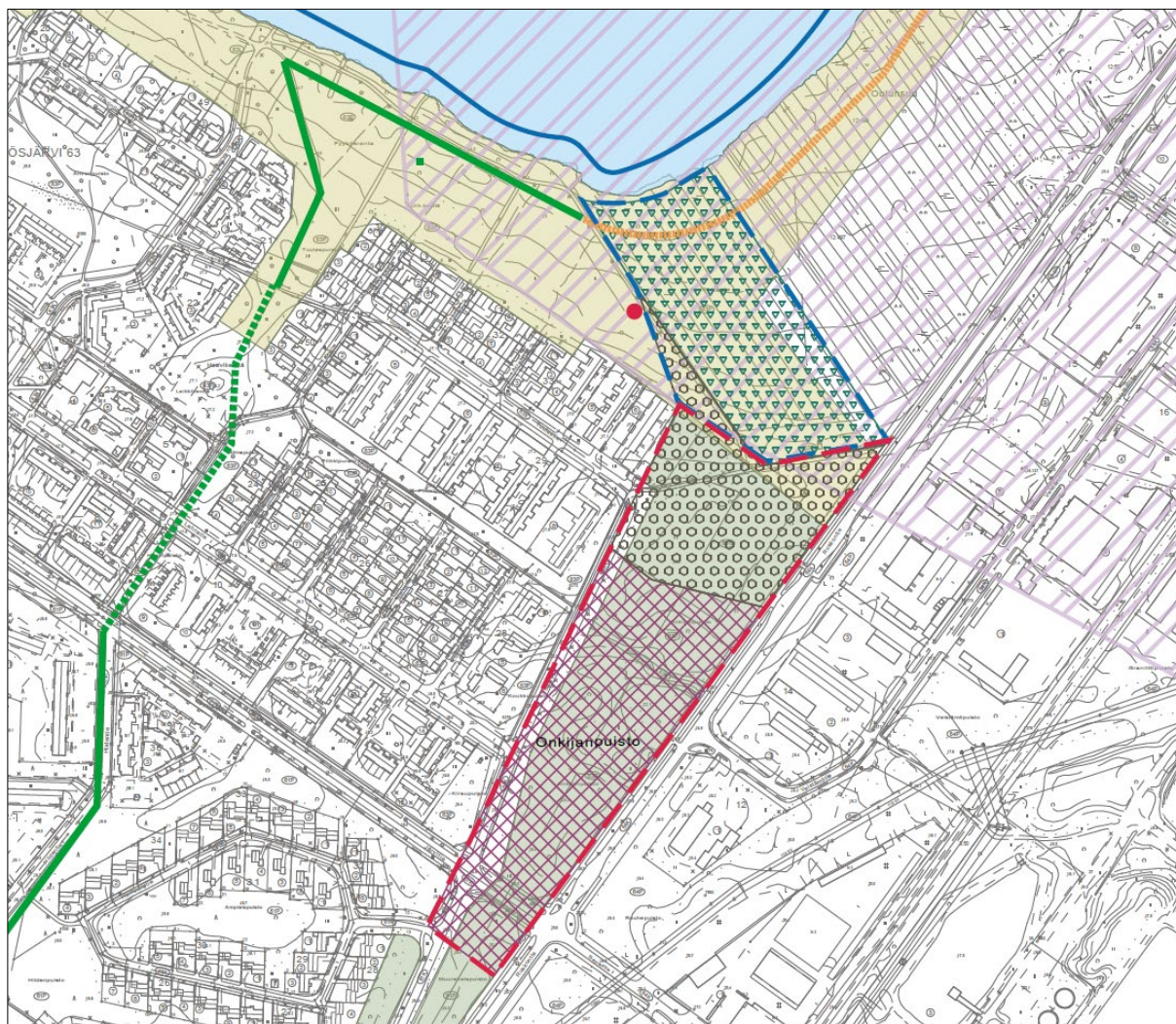
Alueella ei ole hulevesiviemärointiä. Lähin rakennettu hulevesiviemärointi sijaitsee Tuulastien itäpuolella olevalla asuinalueella. Hulevedet imeytyvät maaperään tai voimakkaimmat virtaamat johtuvat jalankulun ja pyöräilyn reitin yli kohti Pyykösjärveen johtavia ojia. Suunnittelualueen pohjoispuolella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

Pyykösjärven ja Kuivasjärven vesien vaihtuvuutta on pyritty lisäämään johtamalla niihin Oulujoen vettä. Vettä siirretään johdolla, joka kulkee suunnittelualueen länsiosassa Ruskontien varressa.

(WSP 2023)

3.1.4 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön kuvaus ja arvot: Onkijanpuiston luontoselvitys (2023, päivitetty 2024), Plaana, Aallokas, Natans. Maiseman kuvaus ja arvot: Onkijanpuiston kevyt maisemaselvitys (2022), Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut.



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

Kasvillisuus

Alueella ei ole luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia luontotyyppiejä.

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

Puistoalueen pohjoisosaa on pääasiassa koivikkoa, jonka alla on pihlajatiheikkö. Pihlajien alla on runsaasti metsäalvejuurta. Kasvilajistoa voi pitää lehdon ja lehtomaisen kankaan tyyppillisenä lajistona.

Eläimet

Selvitysalueen linnusto on runsas ja lajisto lehtimetsille tyypillistä. Silmälläpidettäviä tai uhanalaisia lajeja alueella ei havaittu. Suurin osa selvitysalueella pesivistä lintulajeista vaatii pesimäympäristökseen jonkin verran metsää, varsinkin sirittäjälle on oltava melko tiheää lehtipuustoa. Alueen ympäristö on todennäköisesti liian aukea lepakoille. Selvityksessä ei havaittu merkkejä viitasammakoista, vaikka ympäristö onkin niille sopiva.

Alueella ei lintujen lisäksi havaittu muita selkärangaisia.

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

Luonnonympäristön arvot

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

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

Maisemarakenne

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

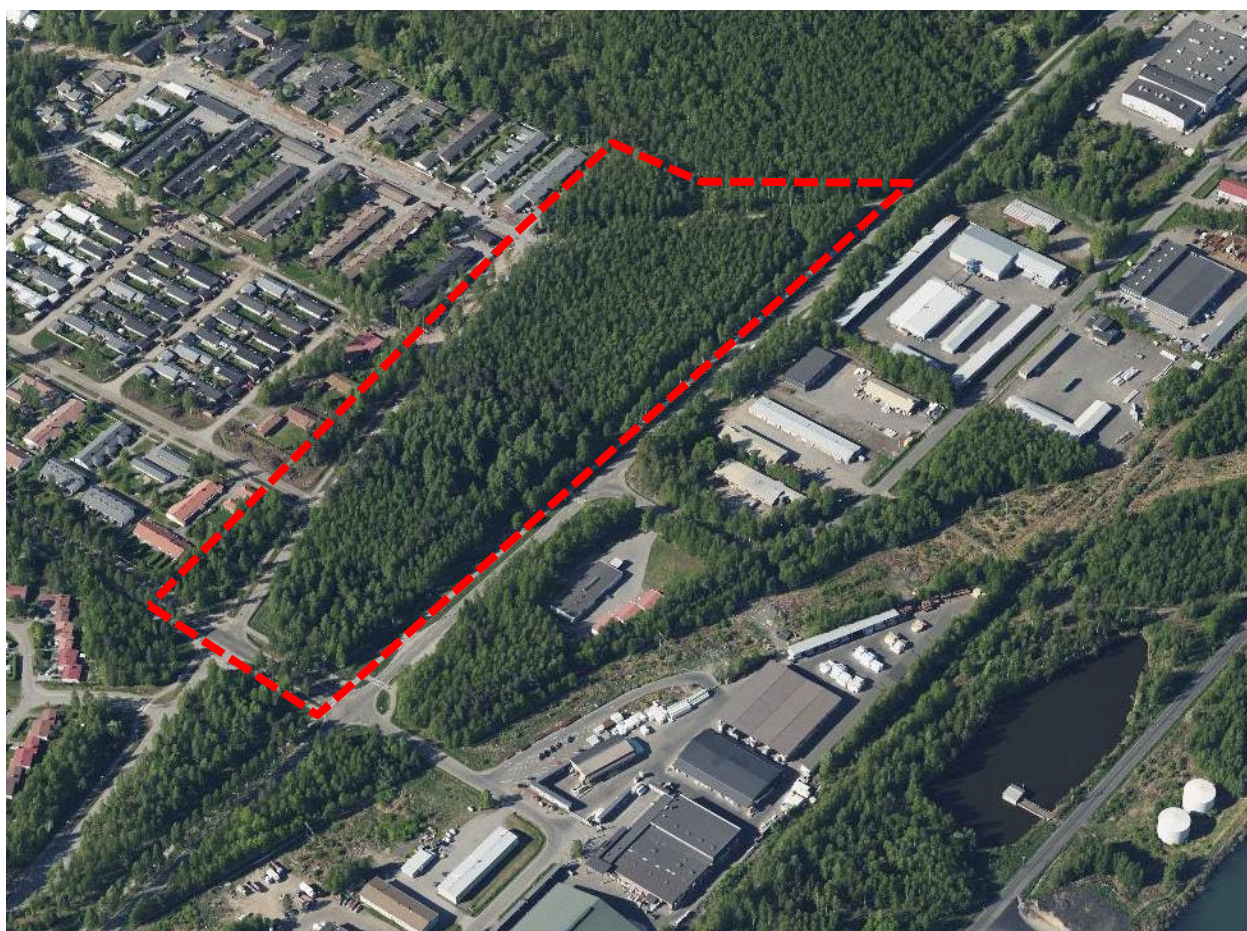
Puustoinen puistoalue erottaa asuinalueen ja Ruskontien sekä teollisuusalueen toisistaan toimien puskurivyöhykkeenä.



Kuva 3. Maisemaselvityksen yhteenvetokuva.

3.1.5 Rakennettu ympäristö

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



Kuva 4. Suunnittelualue ilmakuvassa (Blom 2018).

Arkeologia ja kulttuuriympäristö

Alueella ei sijaitse rakennettua kulttuuriympäristöä; alue on rakentamaton. Alueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse arvotettuja kulttuuriympäristökohteita (kartta.museoverkko.fi 2.5.2025).

Alueella ei ole havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai mahdollisia kiinteitä muinaisjäännöksiä (kyppi.fi 2.5.2025).

Asuminen

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

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Pyykösjärven asuinalueen keskellä n. 500 metrin päässä sijaitsevat päiväkotit ja pieni päivittäistavarakauppa. Päivittäistavarakauppa sijaitsee vuokrakiinteistöllä, jonka rakennuksissa on laajaa korjaustarvetta. Kaupan siirtyminen uuteen ja paremmin tarpeita vastaavaan tilaan sekä liikenteellisesti saavutettavaan sijaintiin on tutkittu tässä kaavassa. Päiväkotit korvataan tulevaisuudessa Paulaharjun koulun yhteyteen rakennettaviin uusiin tiloihin. Paulaharjun koulu sijaitsee n. 1 km päässä suunnittelualueesta. Koulun ympärillä on liikuntapaikkoja.

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

3.1.6 Liikenne ja melu

Liikenne

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

Ruskontien ja Järvitien risteysalue on koettu tukkoiseksi. Liikenneselvityksessä ei havaittu akuuttia muutostarvetta, mutta asemakaavassa varaudutaan tilavarauksin liikennejärjestelyjen kehittämiseen jatkossa.

Melu

Melun arviointi on päivitetty Oulun Energian teettämän melumittauksen (18.12.2024) perusteella. Onkijanpuiston suunnittelualueelle sijoitettiin mittauspiste. Onkijanpuiston asemakaavan melumittauksen ja arvioinnin (Akukon 2025) johtopäätöksenä todetaan: "Mittausten perusteella teollisuusalueen toiminnan aiheuttama melu ei edellytä toimenpiteitä. Asemakaava-alueella liikennemelu on määräävää ja sitä vastaan asetettavat vaatimukset tulevat riittämään myös mahdollisen teollisuusmelun torjunnassa.

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

Alueeseen kohdistuu siis mitoittavana meluna Ruskontien liikennemelu.

Meluselvityksen perusteella liikennemäärien kasvaessa 2040 ennusteen mukaan asumisen tonteilla saavutetaan asumiseen käytetyille alueille annetut melutasot ohjeavot. Suojaamalla piha-alueet rakennusmassoin päästään uuden asuinalueen ohjearvoihin. Rakennuksissa riittää 30 dB:n ääneneristävyys, jolloin lisävaatimusta ei tarvitse julkisivuille asettaa. Suunnittelussa sovelletaan määräävänä vanhojen

asuinalueiden melun ohjearvoja, koska kyseessä on olevaan infraan tukeutuva yhdyskuntarakenteen sisään sijoittuva, yleiskaavan mukaan nykyiseen asuinalueeseen kuuluva täydennysrakentaminen.

Kaavaratkaisussa tavoitellaan ohjearvoja parempaa melutilannetta sekä suojataan rakentamisen sijoittelulla myös vanhaa asuinalueita liikenteen ja teollisuusalueen melulta.



Kuva 5: Ote asemakaavan meluselvityksestä; päivääjan keskiäänitaso asuinkortteleissa 2040 liikenneennusteen mukaan.



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

3.1.7 Maanomistus

Alue kokonaan Oulun kaupungin omistamaa. Alueen pohjoisosan viheralueesta on kaksi pientä määräalaa vuokrattu: rivitaloyhtiön pysäköintiin ja telemastolle. Telemaston vuokra-alueessa on päivitystarvetta, joka on otettu huomioon mastolle varatun tontin mitoissa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Hankkeen kannalta relevantit valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

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

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

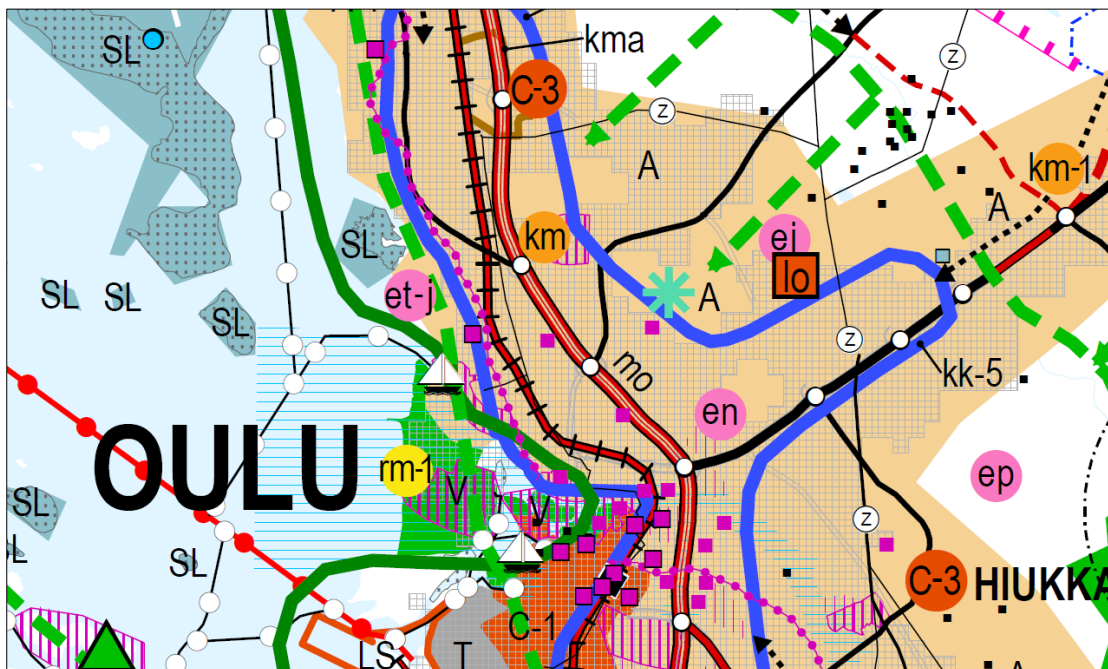
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Kaavatilanne

Maakuntakaavatilanne

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

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



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

Yleiskaavatilanne

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP, joka on varattu asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. AP-alueelle saa yleiskaavan mukaan lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Alueella on vireillä valmisteluvaiheessa oleva Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava. Yleiskaavassa tavoitellaan uuden asuinrakentamisen osoittamista entistä enemmän olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.



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

Voimassa oleva asemakaava

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



Kuva 9: Ote nykyisestä asemakaavasta 564-492

3.2.3 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueille laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Alueidenkäyttölain 54a §:n mukainen ja vastaa olosuhteita 2.4.2025.

3.2.6 Suojelupäätökset

Aluetta koskevia suojelupäätöksiä ei ole tehty.

3.2.7 Sopimukset

Suunnittelualueen eteläosaan on tehty suunnitteluvaraus päivittäistavarakaupalle.

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

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

Ruskontien varteen sijoittuvia uusia infratarpeita on tutkittu Oulun vihreän siirtymän teollisuuden kehittämiseen liittyen. Mikäli sijoitustarvetta on, tulee se tapahtua asemakaava-alueelle Ruskontien varteen osoitetun johtoalueen eteläpuolella.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Oulun kaupungin aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 14.6.2022 § 386.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Caruna Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi

- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys (Kuivasjärven Seutu)
- Nuorisovaltuusto ONE

4.3.2 Vireilletulovaiheen osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Yhteenveto palautteista:

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

1. yleisötilaisuus

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

Kooste tilaisuudesta:

- 41 osallistujaa

- Asukkaiden mukaan huomioon otettavaa: Kirsupuisto säilytettävä, kevyenliikenteenväylä Tuulastien pohjoisesta kulmasta Ruskontielle säilytettävä. Vanhaa, isoa puustoa alueella säilytettävä. Ulkoilupolku kulkee koko alueen läpi. Puurivi Tuulastien varressa säilytettävä. Järvitien ja Ruskontien risteyksen liikennejärjestelyt turvallisemmaksi ja sujuvammaksi. Järvitien liikenteen lisääntyminen, siitä äänivaikutus. Ruskontien 50 km/h -rajoitus ei toimi. Ruskontien varteen jätetään metsää melusuojaksi ja hiukkasesteeksi.
- Asukkaiden ehdotuksia: Tieyhteys suoraan Ruskontieltä. Nykyisten tielinjojen (Tuulastie, Lahnatie) jatkaminen alueelle. Ruskontien varteen melueste. Luonnonmukainen melusuoja mieluummin kuin seinä/valli. Alueen jaottelu viheralueilla. Metsän säilyttäminen leikkipaikaksi lapsille. Ulkokuntoilupuisto. Luonnontilaista viheraluetta. Siimapolun jatkaminen Ruskontielle.
- Asukkaat toivovat alueen suunnitelmaan: Kauppa ja muita palveluja Järvitien ja Ruskontien risteykseen. Kaupan pohjoispuolelle luhtitaloja/päiväkoti. Rivitaloja, paritaloja ja omakotitaloja vuorotellen alueelle huomioiden yhteisöllisyys ja erikäiset. Ei kerrostaloja, ei korkeaa rakentamista. Vanhuksille rivitalo, sairaanhoitajan vastaanottotilat, palveluasumista esim. alueen pohjoispäätyyn tai keskelle. Täydennysrakentaminen mukailisi nykyistä rakentamista sijoittumiseltaan ja tyyliltään, nykyisen monistaminen. Kirsupuistoon ja Järvitien varteen omakotitaloja (suunnittelualueen ulkopuolella).
- Muita keskusteluja ja toiveita: Mitä tapahtuu Oulujoen ja Pyykösjärven väliselle vesiputkelle? Bussireitti lähelle, esimerkiksi Ruskontielle citybussina. Kuntoreitti/hiihtolatu järven rannassa erittäin tykätty. Järvi paremmin näkyviin, maisemointia. Yhteisöllisyys, avoimuus, mahdollisuus kulkea alueella. Maasto laskee Pyykösjärvelle. Kaukolämpö. Väestönsuojat.

4.3.3 Luonnosvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 30.4.–30.5.2025 AKL 62 § tarkoituksessa ja A 30 § säädetyllä tavalla. Määräaikana esitettiin yksi mielipide sekä neljä lausuntoa. Caruna Oy ja TUKES vastasivat, etteivät lausu aineistoon. Kaavalle on tehty kävely- ja pyöräilyauditointi.

Yhteenvedo valmisteluvaiheen palautteista:

- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:
 - o Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö: Kaava on ylempien kaavatasojen mukainen. Liikennevaikutukset tulee selvittää ja happamien valuntojen ehkäisyyn kiinnittää huomiota. Maastokartoituksen tietoja sekä luontotyyppien nimeämistä tulee tarkentaa sekä pesimälinnustoselvitykseen lisätä reviirimerkinnot.
 - o Vesistöyksikkö: Hulevesien hallintasuunnitelmaa tulee täydentää, ja happamat sulfaattimaat on otettava huomioon.

- Ympäristönsuojeluyksikkö: Kuivatussyvyyden kasvaessa tulee happamat sulfaattimaat selvittää tarkemmin. Meluraportit tulee lisätä liiteaineistoon nähtäville.
- Oulun Energia: Laanilan teollisuusalueen melu tulee ottaa huomioon alueen kehittyessä. Alueelle on saatavilla uusi melumallinnus ja tekeillä uusi mittaus.
- Pelastuslaitos: Pelastusajoneuvojen kääntymiseen on varattava riittävä tila päättyvillä kaduilla.
- Pohjois-Pohjanmaan museo: Suunnitelma soveltuu alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön.
- Mielipide osallinen 1: Yhtiömuotoisen asuinrakentamisen tontit voisivat olla suurempia korttelialueita. Ongenkouku-nimeä pitää erikoisena. Ilmaisee huolen hulevesiojien hoitamisesta.
- Oulun seudun KäPy-auditoinnin havaintojen tiivistelmä: Ongenkoukun suuntainen pyörätie alueen läpi on haastava ja sen tarpeellisuutta ja turvallisuutta tulisi pohtia vielä. Siimapolun toteutumaton osa ei ole kaavaluonnoksessa, mutta se voisi olla tarpeellinen. Tuolloin tarvittaisiin suojatie Tuulastien ylityspaikkaan.

2. yleisötilaisuus

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 14.5.2024 Pyykösjärven päiväkodin tiloissa suunnittelualueen lähellä. Tilaisuudessa esiteltiin kaavaluonnos, ja palautetta kerättiin karttatyöskentelyn sekä keskustelun keinoin.

Kooste tilaisuudesta:

- 15 osallistujaa
- Positiivista suunnitelmassa: ranta säilyy virkistysalueena, kaupungin tiivistäminen on hyvä, lehtikuusien väheneminen, kauppa
- Huolia: Ruskontien melu ja vaarat, Tuulastien ruuhkautuminen ja tavaratoimitusten häiriö asukkaille, Pyykösjärven rehevöityminen, hulevesiolosuhteet, teollisuusalueen läheisyys, viherkäytävän katkeaminen, maiseman suojattomuus puuston poistuessa,
- Toiveita: esteettömiä asuntoja senioreille
- Kysymyksiä herätti: kaupan liikennejärjestelyt, tulevat palvelut, aikataulu, edellyttääkö kauppa lisää asukkaita, ojen leveys, vanhan kaupan kohtalo.

4.3.4 Ehdotusvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä x.6. – 28.8.2025 AKL 65 § tarkoituksessa ja AKA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Asemakaavaehdotusta esiteltiin vuorovaikutustilaisuudessa xx.x.2025. (täydentyy hyväksyntävaiheeseen)

4.3.5 Työn ohjaus

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

4.3.6 Viranomaisyhteistyö

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

5. Asemakaavan tavoitteet

5.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

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

5.2 Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

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

5.3 Prosessin aikana tavoitteiden tarkentuminen

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

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

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

6. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja suunnitteluvaiheet

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

Tehokkain maankäytön ratkaisu olisi noin sadan asunnon korttelirakenne, joka peittäisi Tuulastien ja Ruskontien välisen alueen lähes kauttaaltaan ja jossa rakennusten,

pääasiassa rivi- ja luhtitalojen, massoittelu Ruskontien varteen toimisi melu- ja näkösuojana sekä uudelle että vanhalle rakenteelle. Tämä olisi kuitenkin poikennut voimakkaasti alueen luonteesta ja johtanut viheralueen puuston menettämiseen kauttaaltaan. Maisema- ja hulevesiselvitysten sekä asukastilaisuuden työpajan perusteella tämäntyyppinen maankäytön ratkaisu voisi olla vaikutuksiltaan kohtuuton. Tehokkainta vaihtoehtoa ei tutkittu pidemmälle.

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

Vaihtoehto 1: tehokkaasti rakennetut puiston ympäröivät kaupunkitalokorttelit, jotka muodostavat erillisen kokonaisuuden. Asuntomäärältään tehokas ratkaisu, n. 62 asuntoa, mutta tontinkäytöltään ahtaan oloinen, eikä liity Pyykösjärven olevaan rakenteeseen luontevasti. Liikennealueet hyvin tiiviit, talvikunnossapidon ja hulevesien mahdolliset haasteet. Viheralueiden mitat eivät mahdollista puuston säilyttämistä kuin alueen keskellä. Maaston jyrkät muodot aiheuttavat paljon leikkausta ja täyttöö. Kaupan sijoitus suunnitelmaan vähentäisi noin 10 asuntoa.



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

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



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

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



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

6.1.1 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

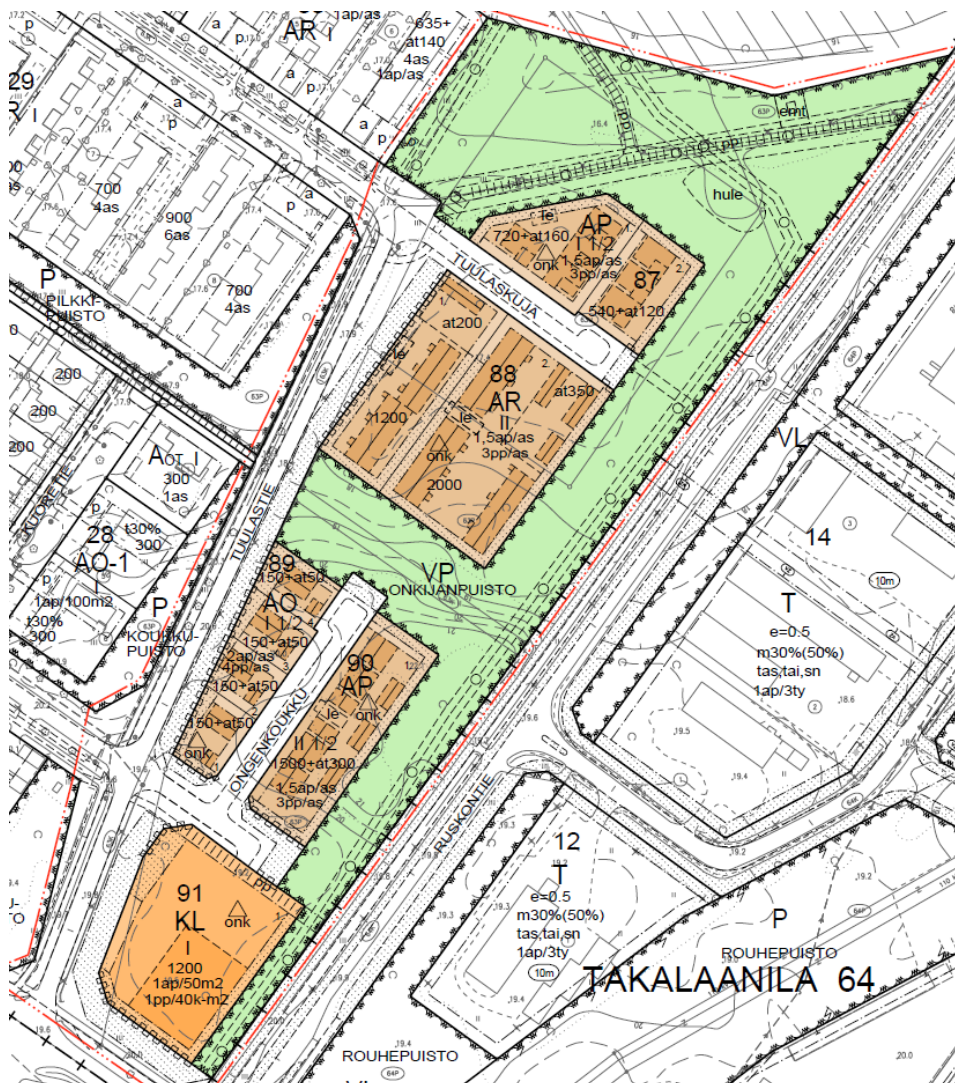
Vaihtoehto 1. suljettiin pois ympäristöön sopimattomuuden ja metsikön maisema-, luonto- ja virkistysarvojen menetyksen vuoksi.

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

6.1.2 Asemakaavan perusratkaisun valinta ja perusteet

Hybridisuunnitelmassa täydennysrakentaminen sijoittuu kahden päättävän kadun ympärille. Pystytään säilyttämään yhtenäinen viherkaista Ruskontien varressa siten, että asuinkortteleiden kohdalla metsä säilytetään. Keskialueen jyrkälle, puustoiselle maastonmuodolle on varattu lisätilaa metsän säilyttämiseksi ja leikkausten ja täyttöjen vähentämiseksi asuinrakennetta väljentämällä. Puuston säilyttämisellä hillitään luonto- ja maisemavaikutuksia sekä Ruskontien katupölyn kantautumista asuinkortteleihin. Ruskontien ja Järvitien katualueen laajentaminen mahdollistaa risteysjärjestelyjen kehittämisen. Kaupan lisäksi suunnitelma mahdollistaisi noin 50 asuntoa. Asuinalueen täydentämisen rakenne ja rakennustyytit on sovitettu Pyykösjärven vanhaan rakenteeseen.

6.1.3 Asemakaavaluonnos



Kuva 13. Ote 15.4.2024 päivätystä asemakaavaluonnoskartasta.

Tuulaskujan ympärille alueen pohjoisosaan on osoitettu pientalo- ja rivitalokortteleita, jotka mukailevat alueen aiempaa rakennetta. Ongenkoukkukadun ympärillä on erillispientalo- sekä pientalotontit ja kaupan tontti. Korttelialueiden väliin sekä Ruskon tien varteen jää vihervyöhykkeet, joilla puustoa pyritään säilyttämään.

Jalankulun- ja pyöräilyn uudet yhteydet alueen läpi on osoitettu Tuulaskujan jatkeena sekä kaupan tontin läpi.

Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu mahdollistaa n. 51 asuntoa, joissa yhteensä noin 127 asukasta.

6.2 Palautteet osana suunnitteluprosessia

6.2.1 Asukastilaisuuksissa koottujen näkemysten huomioon ottaminen suunnitelmassa

Luonnosta edeltävä yleisötilaisuus

Ensimmäisen yleisötilaisuuden palaute käytiin lävitse ja arvioitiin esitettyjen kehittämisideoiden ja toivomusten huomioon ottamisen mahdollisuus.

Palautteen mukaisena tai sitä mukaillen esitetty kaavaluonnoksessa:

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

Palautteen johdosta tutkittu, muttei voida esittää suunnitelmaan:

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

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus

Toinen yleisötilaisuus pidettiin kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä. Jatkosuunnittelussa on otettu tilaisuuden palaute huomioon seuraavalla tavalla:

- Viheralueita on väljennetty Ruskontien varressa sekä kortteleiden välissä
- Tien ja teollisuusalueen aiheuttamaa meluhaittaa hillitään rakennuksin ja tavoitellaan ohjearvoja parempaa tilannetta. Näin voidaan varautua myös odottamattoman suureen liikenteen tai teollisuuden kasvuun
- yksikerroksisia rivitaloja ei suunnitelmassa ole, mutta ensimmäisen kerroksen esteettömät luhtitaloasunnot sekä muutkin pienemmät asunnot ovat mahdollisia AKR-tonteilla.
- Järven suojelu on otettu huomioon kaavaratkaisussa ja määräyksissä
- Hulevesien käsittelystä tonteilla on määrätty siten, ettei uusilta tonteilta synny lisää kuormitusta
- Rakentamista on ohjattu siten, että muodostuu näkösuojaa vanhan asuinalueen ja Ruskontien väliin. Myös uusien asuntojen näkymässä säilyy puustoa lähimaisemassa.
- Kaupalle on houkuttelevat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet joka suunnasta

6.2.2 Mielenpitojen ja lausuntojen huomioon ottaminen

Lausunnot ja mielenpiteet on referoitu kohdassa 4.3.3 ja ovat liitteenä.

- Luontoselvitystä, hulevesisuunnitelmaa ja meluselvitystä on täydennetty
- Happamia sulfaattimaita koskeva määräys on lisätty
- Meluraportti on päivitetty ja lisätty liiteaineistoon
- Kääntymispaikkoja on tutkittu. Tuulaskujan kääntöpaikka on 50 metrin päässä kadun päästä.
- Suunnitelman kehittyessä on kiinnitetty huomiota ympäristöön sopivuuteen
- Ongenkoukun suuntainen pyörätie vaihdettu paremmin kaupassa asioivia palveleviin pyörätieliittymiin

6.2.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä tähän (muistutukset ja vastineet selostuksen lisälehdeksi)
(täydentyä hyväksymisvaiheeseen)

6.3 Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

6.3.1 Suunnitelmaan asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen suunnitelmiin tehtiin muutoksia mm. infrarakentamisen helpottamiseksi ja viheryhteyden puuston säilymisedellytysten parantamiseksi.

Alue kapenee etelään päin ja Ongenkoukun ympäristössä ilmeni ahtautta sovittaa katualueille tarvittavat infra ja rakenteet. Pienemmät tontit siirrettiin Tuulaskujan puolelle ja Tuulaskujaa jatkettiin. Ongenkoukua lyhennettiin. Ongenkoukun katualueen muoto jättää väljyyttä kaupan ja asumisen väliin sekä runsaasti tilaa katuvihreälle.

Kaupan tonttia lukuun ottamatta kaikkia kortteleita kavennettiin siten, että Onkijanpuiston viheralueet jäävät 30...40 metriä leveiksi Ruskontien pyörätien reunasta mitaten. Korttelialueiden välinen vihervyöhyke levennettiin 50 metriin. Tällä parannetaan viheryhteyksien puuston säilymisen edellytyksiä ja toimivuutta ekologisenä käytävänä.

Ruskontien puoleisille tonteille valittiin AKR-merkintä, joka mahdollistaa kaksikerroksisten talojen toteuttamisen rivitalona, luhtitalona tai pienkerrostalona. Tärkeää on rakennusmassojen ryhdikäs ilme Ruskontien suuntaan ja oleskelualueiden suojaaminen melulta. Samalla suojataan Tuulastien puoleisia kortteleita ja olevaa asuinrakentamista.

Kaupan tonttia laajennettiin tontinkäytön luonnostelun myötä, jotta tontin toiminnot mahtuvat tontille viherkerrointa noudattaen.

Ympäristösuunnitelman luonnosta ei päivitetä, koska alueen luonne ja suunnitteluperiaatteet säilyvät ennallaan ja luonnosvaiheen ympäristösuunnitelma kuvaa tavoitetilaa hyvin.

6.3.2 Suunnitelmaan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset (täydentyy tarvittaessa hyväksymisvaiheeseen)

6.4 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

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

Yhdyskuntalautakunta päätti 23.4.2024 § 183 asettaa päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen nähtäville mielipiteiden esittämistä varten AKL 62 § ja AKA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 10.6.2025 asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville AKL 65 § ja AKA 27 § säädetyllä tavalla.

7. Asemakaavan kuvaus

7.1 Kaavan sisältö

Asemakaavan rakenne täydentää Pyykösjärven asuinaluetta siten, että uudisrakentaminen ulotetaan Tuulastien itäpuolelle kahden uuden päättävän tonttikadun varteen. Uusi rakentaminen jatkaa maisemassa ja rakenteessa samoja linjoja alueen vanhan rakenteen kanssa.

Lähempänä Järvitietä sijaitsee uusi Tuulastiehen liittyvä Ongenkoukku-katu, jonka alkupäässä on kaupan tontti. Ongenkoukun varteen sijoittuu asuinpientalotontti ja kaksikerroksisten rivitalojen tai pienkerrostalojen tontti. Kaavassa osoitetaan Järvitien, Tuulastien ja Ongenkoukun ympäröimä kauppatontti päivittäistavarakaupalle. Pohjoisempana Tuulastiestä erkanee uusi Tuulaskuja, jonka varteen rakentuu kaksi kaksikerrosten rivitalojen tai pienkerrostalojen tonttia ja neljä erillispientalojen tonttia. Ongenkoukun ja Tuulaskujan korttelien välille jää puustoinen viheralue. Säilyvä vihervyöhyke erottaa myös uuden asuinrakentamisen Ruskontiestä.

7.1.1 Kerrosalat, laajuustiedot

Asemakaavassa osoitetaan yhteensä 5220 kerrosneliömetriä asuntojen ja 1080 k-m² näiden autosuoja- ja talousrakennusten rakentamiseen. Lisäksi osoitetaan 1250 k-m² kaupan rakentamiseen. Taulukossa on esitetty laskennalliset arviot alueen asuntojakaumasta ja asukasmäärästä mitoitusperusteineen.

käyttötarkoitus	asuntomäärä	pääkäytön k-m ² /asunto	hlö/asunto	asukasmäärä	tontteja kpl
AKR	38	90	1,9	72	3
AP	6	150	3	18	1
AO-1 ja AO	5	190	4	20	4
yhteensä	49			110	8

7.1.2 Palvelut

Alueelle osoitetaan kaupan tontti KL, jolle saadaan rakentaa enintään 1250 k-m² suuruinen päivittäistavarakauppa. Kaupan yhteyteen voidaan toteuttaa Rinki-ekopiste lähialueen asukkaiden jätteiden kierrätystä varten.

7.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

AP-, AKR- ja KL-tonteilla on voimassa viherkerroin. Tonteille on tehty tarkastelu, jonka perusteella viherkertoimen tavoitteisiin voidaan päästä tavanomaisin suunnitteluratkaisuin.

Esimerkiksi korttelin 87 tontilla 2, joka on suuruudeltaan 3138 m² ja kaava-alueen tehokkain, saavutetaan vihertehokkuus 0,91 (tavoitearvo 0,90) piharatkaisulla, jossa

pintakäsittelynä on 400 m² nurmea, 500 m² niittyä (kukkivia, oululaiselle luonnolle ominaisia lajeja), 240 m² sorapintaa, 200 m² kivituhkapintaa, 500 m² asfaltoitua pintaa ja 100 m² laajuinen hulevesien imeyttämiseen soveltuva kasvillisuusalue. Lisäksi istutetaan viisi suurikokoista puuta, viisi pienikokoista puuta, viisi isokokoista pensasta, yhdelle tontin sivulle pensasaita, jonka alla ekologinen käytävä pieneläimille, ja kukkapenkkeihin yhteensä 20 m² perennoja. Pihalle laaditaan huolto-ohjeet ja puutarhajäte kompostoidaan.



Kuva 14. Ote ympäristösuunnitelman luonnoksesta, joka on laadittu 15.4.2024 päivättyyn asemakaavaaluonnokseen.

7.2 Aluevaraukset, merkinnät ja määräykset

Suunnittelualueen laajuus on noin 6 ha jakaantuen tässä kuvatulla tavalla.



Kuva 15. Ote kaavaehdotuskartasta 23.5.2025.

7.2.1 Korttelialueet

Asemakaavalla muodostuvat Pyykösjärven kaupunginosan korttelit 87, 88, 89, 90 ja 91. Uusiksi asuinkortteleiksi (3 kpl AKR-, 1 kpl AP-, 3 kpl AO-1- sekä 1 kpl AO-tontteja) on osoitettu 1,45 ha. Uudeksi kaupan korttelialueeksi (yksi tontti) on osoitettu 0,48 ha. Tonteille on osoitettu istutettavat alueenosat sekä määrääviä ja ohjeellisia rakennusaloja. Liittymäkiellot ohjaavat ajoneuvoliittymien sijaintia. Peittoprosenttimerkintä asumisen tonteilla kertoo, kuinka suuri osa tontista saa olla rakennusten peittämää, mikä ohjaa maksimirakentamisen kahteen kerrokseen.

AO-1 Erillispientalojen korttelialue, kortteli 89: Tonteilla rakennetaan yksiasuntoisia enintään kaksikerroksisia asuinrakennus, kortteli 89: Tonteilla rakennetaan yksiasuntoisia enintään kaksikerroksisia omakotitaloja ja niiden talousrakennuksia. Harjansuunnat on määrätty kaavassa ja ohjeellisia rakennusaloja täytyy mukailla yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi. Rakennusoikeutta on kullakin neljästä tontista pääkäyttötarkoitukseen 190 ja talousrakennukselle 40 kerrosneliömetriä. Tulee toteuttaa 2 autopaikkaa ja neljä pyöräpaikkaa asuntoa kohden.

AO Erillispientalojen korttelialue, kortteli 87: Tontille saa rakentaa erillispientaloja asuinkäyttöön, kuitenkin enintään kaksi asuntoa. Pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeus on 350 k-m² ja talousrakennuksille 60 k-m². Tulee toteuttaa 2 autopaikkaa ja neljä pyöräpaikkaa asuntoa kohden.

AP Asuinpientalojen korttelialue, kortteli 90: Tontille rakennetaan erillispientaloja mukaillen kaavan ohjeellisia rakennusaloja. Korttelin massoittelu samansuuntaisin vierekkäisin rakennuksin sitoo sen kaupunkikuvallisesti Lahnatien pohjoispuolen pientaloalueeseen. Rakennusoikeutta on asuinrakentamiseen 900 k-m² ja talousrakennuksille lisäksi 200 k-m². Tulee toteuttaa 1,5 autopaikkaa ja kolme pyöräpaikkaa asuntoa kohden.

AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue, korttelit 87, 88 ja 90: tonteille kortteleissa tulee rakentaa kaksikerroksisia rivitaloja tai pienkerrostaloja ohjeellisia rakennusaloja mukaillen. Kaksikerroksiset Ruskontien suuntaiset rakennukset antavat ryhdikkään ilmeen ja suojaavat asuinalueella Ruskontien sekä teollisuusalueen häiriöltä. Asunnoissa voi olla vaihtelua koon ja kohderyhmän suhteen. Rakennusoikeutta AKR-tonteilla on yhteensä asuinrakennuksille 3400 k-m² ja talousrakennuksille 700 k-m². Tulee toteuttaa 1,5 autopaikkaa ja kolme pyöräpaikkaa asuntoa kohden.

KL Liikerakennusten korttelialue, kortteli 91: Rakennusoikeutta on osoitettu 1250 kerrosneliömetriä enintään kahteen kerrokseen. Tontille on tarkoitus rakentaa lähialueita palveleva n. 1000 kerrosneliömetrin päivittäistavarakauppa, jonka yhteydessä voi olla muuta asuinalueelle sopivaa liiketoimintaa kuten esimerkiksi kahvila- tai kampaamopalveluita. Tulee toteuttaa 1 autopaikka 50 kerrosneliömetriä kohti ja 1 pyöräpaikka 40 kerrosneliömetriä kohti.

7.2.2 ONK-kolmiomääräys:

Korttelialueilla, joille on osoitettu kolmiolla ONK-määräys, ovat voimassa seuraavat kaavamääräykset:

Pysäköinti- ja huoltojärjestelyt

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

Korttelissa 91 piha-alue tulee jäsennellä istutuksin ja erilaisilla pinnoitemateriaaleilla siten, että jalankulkualueet, pysäköinti ja huolto erottuvat toisistaan. Vähintään 30 % pyöräpaikoista on toteutettava katettuina. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevat telineet on oltava runkolukittavia.

Kortteliin 91 saa osoittaa erillisen huoltoliittymän Tuulastielle. Huoltoliittymästä ei saa järjestää asiakasliikennettä. Liikerakennuksen huolto- ja lastausalueet tulee erottaa toiminnallisesti, visuaalisesti ja rakenteellisesti asiakasliikenteen alueista. Lastaus- ja huoltoalue integroidaan osaksi rakennusta.

Korttelin 91 jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien tulee olla tontilla turvalliset ja jatkuvat. Jalankulun ja pyöräilyn liittymän tontille saa osoittaa Ruskontien ja Järvitien pyöräteiltä.

Happamat sulfaattimaat

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella on kohtalainen. Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Happamia valumavesiä ei saa aiheuttaa ympäristöön.

Kaupunkikuva

AKR- ja AP-tonteilla rakennusten väriytyksen tulee olla kortteleittain yhtenäinen. AKR-tonteilla asuinrakennusten tulee olla hahmoltaan kaksikerroksisia ja päämassaltaan Ruskontien suuntaisia. Yhtäjaksoisen rakentamisen alueella rakennukset voidaan liittää toisiinsa meluesteen muodostavalla rakenteella.

Hulevedet ja lumitila

Tontilla syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa ja/tai imeyttää alueella siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla kortteleissa 87–90 vähintään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden sekä kortteleissa 91 vähintään 1,5 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 2–12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tonteille tulee osoittaa riittävät lumitilat.

Pihat

AKR-, AP- ja KL-kortteleissa tonttien vihertehokkuusluvun tulee täyttää Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimien vaatimukset.

AKR-kortteleiden ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa pois päin Ruskontien melualueesta ja suojata rakennusmassojen avulla, ja Ruskontien suuntaan avautuvat terassit ja parvekkeet tulee suojata melulta lasituksin.

Asuintontit tulee rajata selkeästi aidalla tai istutuksin, puistoaluetta vasten rakennetulla aidalla.

7.2.3 Muut alueet

Puistoksi ja suojaviheralueeksi (VL ja EV) on osoitettu 2,9 ha aiemman n. 5,1 ha:n sijaan. Katualueeksi on osoitettu 1,3 ha, josta uutta katu aluetta noin 0,6 ha.

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

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

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

Nykyisen telemaston kohdalle on osoitettu kaavassa telemaston paikka.

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

8. Kaavan vaikutukset

8.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole rakennettua ympäristöä. Alueen rakentaminen vaikuttaa Tuulastietä lähinnä olevien asuinkortteleiden ympäristöön visuaalisesti, kun metsikkönäkymä muuttuu osin rakennetuiksi kortteleiksi.

8.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

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

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

Hankkeella on paikallisia maisemavaikutuksia metsäalueen pienentyessä ja muuttuessa osittain rakennetuksi ympäristöksi. Maisemavaikutuksia hillitään säilyttämällä

pohjoisosan merkittävät kuusiryhmät ja säilyttämällä yhtenäistä metsikköä alueen keskellä sekä Ruskontien reunassa.

8.3 Vaikutukset talouteen

Alueen toteuttaminen edellyttää n. 150 m uutta tonttikatua ja n. 60 m uutta pyörätietä, sekä vähäisesti muita kunnallistekniikan investointeja. Uudet tontit tuovat kaupungille myynti- tai vuokratuottoja sekä kunnallis- ja yhteisöverotuloja. Uudisrakentamisen osoittaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen on kokonaistaloudellisesti hyvin tehokasta.

8.3.1 Yritysvaikutukset

Kaavalla on myönteisiä yritysvaikutuksia. Kaavalla syntyy sekä itserakentajille että rakennusliikkeille soveltuvia asuintontteja. Kaava mahdollistaa lähikaupan säilymisen ja kehittymisen Pyykösjärven asuinalueella. Uuden kaupan sijainti palvelee hyvin myös Taka-Laanilan yritysalueen työvoimaa.

8.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asuinrakentamisen osoittaminen hyvien viher-, virkistys- ja liikuntapalvelujen lähelle edistää säännöllistä vapaa-ajan liikkumista. Lähikaupan osoittaminen alueelle ylläpitää ja parantaa Pyykösjärven asuinalueen jalan ja pyörällä saavutettavia päivittäistavarakaupan palveluita. Rakentaminen liittyy luontevasti pyöräilyverkkoon ja täydentää jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä Pyykösjärven asuinalueelta Ruskontien varren pyörätielle. Kaavanmukainen rakennusten sijoittaminen suojaa sekä uusia että olevia asuinkortteleita melulta.

8.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

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

8.5.1 Lapsivaikutukset

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

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Pyykösjärven alueelta Ruskontien varren pyörätielle paranevat, mikä helpottaa lasten ja nuorten itsenäistä liikkumista.

Yhtiömuotoisen rakentamisen tontit, joille voi tulla myös vuokra-asuntoja, tekevät alueesta saavutettavan asuinpaikan myös perheille, joiden ei ole mahdollista ostaa asuntoa alueelta. Uusi kauppa on liikuntaesteisille saavutettavampi kuin alueen poistuva lähikauppa. Kaavalla ei ole tunnistettu muita vaikutuksia erityisen haavoittuvassa asemassa oleviin lapsiin.

8.6 Ilmastovaikutukset

Kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia on tutkittu KILVA-työkalun avulla sekä alueesta on tehty hiilijalanjälkilaskelma Planect-hiililaskentatyökalun avulla.

8.6.1 KILVAan pohjautuva arvio suunnitelman ilmastovaikutuksista:

Myönteiset tai hyvin huomioon otetut asiat:

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

Kielteiset tai kehitettävät asiat ja niiden huomioonottaminen:

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

8.6.2 Planect-hiililaskurin tulokset:

Hiililaskurin tulosten mukaan 50 vuoden elinkaarelle lasketut hiilipäästöt olisivat 9256 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (tCO₂e), mikä on noin 3060 tCO₂ vähemmän kuin luonnosvaiheen suunnitelmassa. Esirakentamistoimenpiteitä ei ole tarkasteltu tarkemmin laskelmissa. Laskuri ei ota huomioon viherkertoimen käyttöä, millä saadaan hillittyä tonttien hiilinettoa.

58% hiilipäästöistä aiheutuu tonteilla rakentamisesta ja korjaamisesta elinkaaren aikana. Toiseksi merkittävien hiilipäästöjen aiheuttaja on liikenne, 16%. Tästä voidaan päätellä, että tällä pääasiassa olevaan infraan tukeutuvalla alueella ympäristövaikutusten hillinnän keinoja voidaan hakea tonttien hiiltä sitovan rakentamisen ja kestävän liikkumisen keinoin.

8.7 Liikennevaikutukset

Liikennevaikutusten arvioimiseksi on tehty toimivuustarkastelut nykyliikenteen sekä toteutuneen maankäytön tilanteen 2040 ennusteen mukaisessa tilanteessa. Onkijanpuiston alueen kuormitus liikenneverkolle on vähäistä. Liikenneverkon palvelutaso on A, erittäin hyvä, vaikka hetkittäistä jonoutumista tunnistettiin. Jonot purkautuivat tarkastelun perusteella nopeasti. Kaavassa on kuitenkin tilavarauksin varauduttu Järvitien ja Ruskontien risteyskeskuksen parantamiseen esimerkiksi liikenneympyrällä tai valoin, mikäli tälle tulisi tarve. Liikennevaikutuksia ei ole tarkasteltu erikseen kaavaehdotusvaiheessa, sillä olennaisin osin liikennetuotos ja katuverkon ratkaisu säilyvät luonnoksen kaltaisina.

8.8 Vaikutukset vesiin

Hulevesien käsittelyä on tutkittu hulevesiselvityksessä ja -suunnitelmassa, joka on laadittu valmisteluvaiheen aineistoon. Suunnitelma kuvaa hyvin pääperiaatteet ja ohjaa riittäviin määräyksiin, joten sen karttoja ei ole päivitetty ehdotusta varten.

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

Alueelle annetaan määräyksiä happamien sulfaattimaiden huomioonottamiseksi, jotta happamia valunjoja vesistöihin ehkäistään.

Alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonvesistöihin tai pohjavesivarantoon.

8.9 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle osoitettu toiminta ei aiheuta merkittävää ympäristöhäiriötä. Metsäisen vyöhykkeen kapeneminen voi lisätä Ruskontiestä koettua häiriötä. Vaikutusta hillitään määräämällä rakennusten sijoittumista uusissa kortteleissa siten, että ne suojaavat myös vanhaa asuinalueita häiriöltä.

Kaupan huollon ja logistiikan häiriötä vähennetään johtamalla huoltoliikenne tontille mahdollisimman pian alueelle saapumisesta ja edellyttämällä tontilla toiminnon integroimista rakennukseen.

9. Nimistö

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

10. Asemakaavan toteutus

10.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu valmisteluvaiheessa ympäristön yleissuunnitelman luonnos, joka kuvaa keskeiset periaatteet. Luonnosta ei päivitetä ehdotukseen, koska tehdyt muutokset eivät vaikuta ympäristösuunnittelun periaatteisiin.

Kaavan valmistelun rinnalla on aloitettu katusuunnittelu, joka ottaa kantaa tarkemmin yleisten alueiden toteuttamiseen.

10.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan maankäytön toteutusohjelman mukaisesti. Kauppa rakennetaan toteuttamissopimuksen mukaan. Tavoitteena on aloittaa alueen toteuttaminen kaupan rakentamisella mahdollisimman pian kaavan saatua lainvoiman.

Oulussa 28. päivänä toukokuuta 2025

Kari Nykänen, asemakaavapäällikkö

Suvi Jänkälä, kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	Täyttämispvm	23.5.2025
Kaavan nimi	Onkijanpuisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.5.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	1.7.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	564-2535
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,0853	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,0853

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,0853	100,00	7550	0,12	0,0000	7550
A yhteensä	1,4341	23,6	6300	0,44	1,4341	6300
P yhteensä					-3,6495	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4827	7,9	1250	0,26	0,4827	1250
T yhteensä						
V yhteensä	1,0772	17,7			-0,3277	
R yhteensä						
L yhteensä	1,3224	21,7			0,2915	
E yhteensä	1,7689	29,1			1,7689	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,0853	100,00	7550	0,12	0,0000	7550
A yhteensä	1,4341	23,6	6300	0,44	1,4341	6300
AP	0,2793	19,5	1100	0,39	0,2793	1100
AO	0,1166	8,1	410	0,35	0,1166	410
AO-1	0,1837	12,8	690	0,38	0,1837	690
AKR	0,8545	59,6	4100	0,48	0,8545	4100
P yhteensä					-3,6495	
P					-3,6495	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4827	7,9	1250	0,26	0,4827	1250
KL	0,4827	100,0	1250	0,26	0,4827	1250
T yhteensä						
V yhteensä	1,0772	17,7			-0,3277	
VL	1,0772	100,0			1,0772	
VU					-1,4049	
R yhteensä						
L yhteensä	1,3224	21,7			0,2915	
Kadut	1,3224	100,0			0,2915	
E yhteensä	1,7689	29,1			1,7689	
EV	1,7689	100,0			1,7689	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



2535 Pyykösjärven kaupunginosan asemakaavan muutos (Onkijanpuisto)

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pyykösjärven kaupunginosassa, Onkijanpuistossa, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että se yleiskaavan mukaisesti mahdollistaa pientalovaltaisen asumisen alueella. Asemakaavan muutoksen valmistelu on käynnistetty Oulun kaupungin toimesta. Alueelle on tehty suunnitteluvaraus päivittäistavarakaupalle. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana.



Kuva 1: Kartalle on rajattu punaisella ehyellä viivalla alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Katkoviiva esittää välittömän vaikutusalueen. Suunnittelualueen laajuus on noin 6 ha.

Suunnittelun alkuvaiheessa tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 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 6.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2535**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Pyykösjärven kaupunginosassa sijaitseva Onkijanpuisto sekä siihen liittyvät katu- ja virkistysalueet. Alue sijaitsee n. 4 kilometrin etäisyydellä Oulun keskustasta pohjoiseen Pyykösjärven eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu Ruskontien, Tuulastien ja Järvitien väliin. Pohjoisessa alue rajautuu Pyykösjärveä kiertävään Pyykösrannan puistoalueeseen. Alue on nykyisellään rakentumaton metsäinen alue, jonka pohjoisosan läpi kulkee kevyelle liikenteelle osoitettu yhteys Ruskontieltä Tuulastielle. Lännessä Onkijanpuiston lähiympäristössä on rivitalo- ja pientalovaltaista asumista. Ruskontien itäpuolella on Taka-Laanilan teollisuusalue. Kaupan palvelut, päiväkoti ja joukkoliikenteen pysäkki sijaitsevat n. 500 m säteellä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen käyttötarkoituksen muuttaminen Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti asuinpienalojen korttelialueiksi. Lisäksi tutkitaan päivittäistavarakaupan sijoittumista alueelle. Kaavamuutoksen yhteydessä varaudutaan Järvitien ja Ruskontien risteyksen parantamiseen.



Kuva 2: Viistoilmakuva suunnittelualueesta etelän suunnasta katsoen (BlomWeb, 2018)

Vaikutusten arviointi

Asemakaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin (MRL 9 §, MRA1 §). 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 liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys, meluselvitys, rakennettavuusselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavanmuutoksen valmistelu on käynnistetty Oulun kaupungin toimesta keväällä 2022. Suunnittelualue on kokonaan Oulun kaupungin omistuksessa. Asemakaavamutoksen alueelle on myönnetty suunnitteluvaraus päivittäistavarakaupan toteuttamiseksi.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Asemakaava 564-492

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



Kuva 3: Ote nykyisestä asemakaavasta 564-492



Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP, joka on varattu asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. AP-alueelle saa yleiskaavan mukaan lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



Kuva 4: Ote Uuden Oulun yleiskaavakartasta 2, suunnittelualue rajattuna

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/4288/10.02.03/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). 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

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteeseen 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:

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

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille Oulun kaupungin aloitteesta keväällä 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatimisella. OAS:n nähtävilläolon aikana 1.7. – 31.8.2022 osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Asemakaavan tavoitteita sekä OAS:a on tarkennettu saadun palautteen perusteella. Päivitetty OAS asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä huhtikuussa 2024.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 30 päivän ajan huhti-toukokuussa 2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.



Toimita mielipide kirjallisesti Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Nähtävilläolon aikana järjestetään myös yleisötilaisuus, jossa esitellään luonnosta ja kerätään palautetta. Tilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksen yhteydessä.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2024. 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 tai viranomaisen järjestelmän kautta.

Ehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa voi tutustua suunnitelmaan.

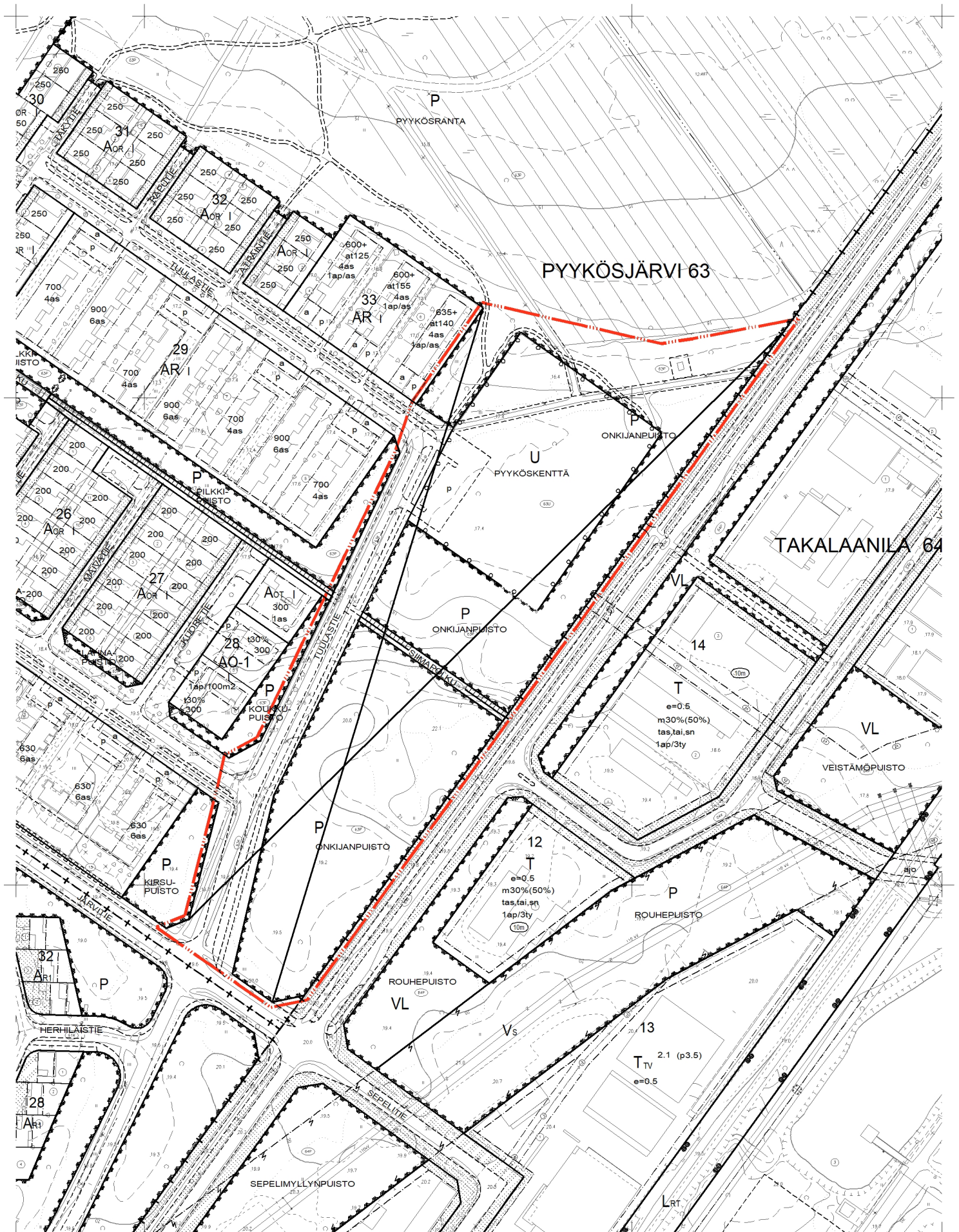
Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Yhdyskuntalautakunta hyväksyy vastineet.

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 (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). 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
Kaavoitusarkkitehti Suvi Jänkälä, puh. 040 588 4857
Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen, puh. 040 661 2447
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



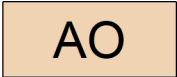
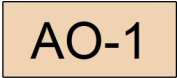
564-2535

Ote asemakaavasta ja tonttijaosta 1:3000, 23.5.2025



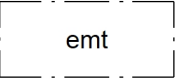
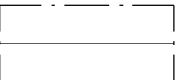
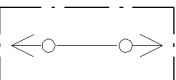
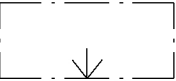
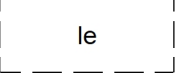
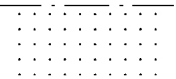
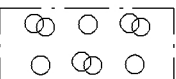
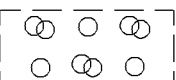
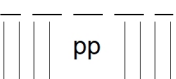
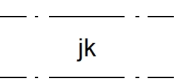
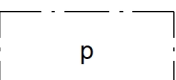
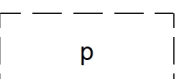
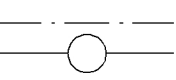
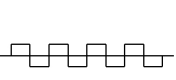
564-2535

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 23.5.2025

2-1		Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
3		Asuinpientalojen korttelialue.
5		Erillispientalojen korttelialue.
5-1		Erillispientalojen korttelialue. AO-1 korttelialueelle saadaan rakennusalueelle rakentaa yksi asuinrakennus.
23		Liikerakennusten korttelialue.
34		Lähivirkistysalue.
68		Suojaviheralue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	63	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	PYYK	Kaupunginosan nimi.
95	TUULASKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	1250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-3	190+at40	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreinä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
97-1	30% r	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.

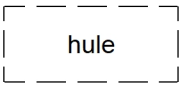
564-2535

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 23.5.2025

98-1	2 as	Merkintä osoittaa rakennusalueelle sallittujen asuntojen lukumäärän.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	II	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-7		Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
126-1		Rakennusalueella oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
135-103		Ohjeellinen alue, jolla on säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
136		Katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
149		Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
151		Pysäköimispaikka.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154		Johtoa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

564-2535

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 23.5.2025

163	1ap/50m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1pp/40m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
164	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
164-20	3 pp/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyörän säilytyspaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
200-379		onk-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Pysäköinti- ja huoltojärjestelyt AKR- ja AP-kortteleissa vähintään 50% autopaikoista tulee olla katettuja, ja pyöräpaikkojen tulee olla katettuja ja runkolukittavia. Korttelissa 91 piha-alue tulee jäsenellä istutuksin ja erilaisilla pinnoitemateriaaleilla siten, että jalankulkualueet, pysäköinti ja huolto erottuvat toisistaan. Vähintään 30 % pyöräpaikoista on toteutettava katettuina. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäyntiin tuntumaan. Ulkona olevat telineet on oltava runkolukittavia. Kortteliin 91 saa osoittaa erillisen huoltoliittymän Tuulastielle. Huoltoliittymästä ei saa järjestää asiakasliikennettä. Liikerakennuksen huolto- ja lastausalueet tulee erottaa toiminnallisesti, visuaalisesti ja rakenteellisesti asiakasliikenteen alueista. Lastaus- ja huoltoalue integroidaan osaksi rakennusta. Korttelin 91 jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien tulee olla tontilla turvalliset ja jatkuvat. Jalankulun ja pyöräilyn liittymän tontille saa osoittaa Ruskontien ja Järvitien pyöräteiltä. Happamat sulfaattimaat Happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella on kohtalainen. Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Happamia valumavesiä ei saa aiheuttaa ympäristöön. Kaupunkikuva AKR- ja AP-tonteilla rakennusten värityksen tulee olla kortteleittain yhtenäinen. AKR-tonteilla asuinrakennusten tulee olla hahmoltaan kaksikerroksisia ja päämassaltaan Ruskontien suuntaisia. Yhtäjaksoisen rakentamisen alueella rakennukset voidaan liittää toisiinsa meluesteen muodostavalla rakenteella. Hulevedet ja lumitila Tontilla syntyviä hulevesiä tulee viivyttää ja/tai imeyttää alueella siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla kortteleissa 87–90 vähintään 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden sekä kortteleissa 91 vähintään 1,5 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 2–12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tonteille tulee osoittaa riittävät lumitilat.

564-2535

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 23.5.2025

Pihat

AKR-, AP- ja KL-kortteleissa tonttien vihertehokkuusluvun tulee täyttää Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimien vaatimukset.

AKR-kortteleiden ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa poispäin Ruskontien melualueesta ja suojata rakennusmassojen avulla, ja Ruskontien suuntaan avautuvat terassit ja parvekkeet tulee suojata melulta lasituksin.

Asuintontit tulee rajata selkeästi aidalla tai istutuksin, puistoaluetta vasten rakennetulla aidalla.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

ONKIJANPUISTO

YMPÄRISTÖSUUNNITELMA, LUONNOS
HAVAINNEKUVA

YLEISET MERKINNÄT

[---] SUUNNITTELUALUE

[] TONTTI

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

[] UUDET RAKENNUKSET

[] AUTOPAIKAT

VIHERALUEET

[] SÄILYTETTÄVÄ METSÄINEN VIHERALUE

[] SÄILYTETTÄVÄ LEHTIPUURIVI

[] SÄILYTETTÄVÄ HAVUPUURYHMÄ

[] ISTUTETTAVA PUU

[] ISTUTETTAVA PENSASRYHMÄ

[] NIITTY

[] NURMI / NIITTY

[] YKSITYINEN ASUNTOPIHA

[W] VESIALUE

[] AVOUOMA

[] TULVAREITTI

[le] LEIKKIPAIKKA

[] LÄPÄISEMÄTÖN PINNOITE (ESIM. ASFALTTI)

[] OSITTAIN LÄPÄISEVÄ PINNOITE (ESIM. NURMIKIVI)





Onkijanpuiston asemakaavamuutoksen palautteet ja vastineet

Asemakaavan muutos 564-2535 Onkijanpuisto

Raportti laadittu 28.5.2025

Sisällys

Onkijanpuiston asemakaavamuutoksen palautteet ja vastineet	0
Johdanto	2
Kaavaluonnoksen palautteet ja kaavoituksen vastineet palautteisiin	2
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.....	2
Vastine Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoon	4
Pohjois-Pohjanmaan museo	5
Vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon.....	6
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos	6
Vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon	6
Oulun Energia Oy	6
Vastine Oulun Energia Oy:n lausuntoon	7
Yksityishenkilö 1	7
Vastine yksityishenkilön 1 mielipiteeseen.....	8

Johdanto

Raporttiin on koottu Onkijanpuiston asemakaavan selostuksen liitteeksi valmisteluvaiheen palautteet ja niihin laaditut vastineet.

Onkijanpuiston asemakaavamuutos on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 14.6.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.7. - 31.8.2022. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 30.4. - 30.5.2024

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

Kaavaluonnoksen palautteet ja kaavoituksen vastineet palautteisiin

Valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana 30.4. - 30.5.2024 saapui neljä lausuntoa ja yksi mielipide.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Selostuksen mukaan asemakaavalla muodostuu Pyykösjärven asuinaluetta täydentäviä asuinkortteleita, päivittäistavarakaupan tontti sekä puistoaluetta. Ruskontien, Järvitien ja Tuulastien katualueet tarkistetaan vastaamaan liikennejärjestelyjen mahdollisia tulevia kehittämistarpeita. Asumiseen suunniteltu rakennusoikeus on 6560 k-m² ja päivittäistavarakaupalle 1200 k-m².

Suunnittelualueen maankäyttöä ohjaa Uuden Oulun yleiskaava, jossa alue on osoitettu kaavakartalla 2 AP-merkinnällä. AP-alue on varattu asuinpientaloille ja pienkerrostaloille. Lisäksi alueella saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunniteltu maankäyttö toteuttaa yleiskaavassa osoitettuja tavoitteita.

Muutosalue sijaitsee Pyykösjärven kaupunginosassa noin 4 km Oulun keskustasta koilliseen Ruskontien, Järvitien ja Tuulastien rajaamalla alueella Pyykösjärven asuinalueen itäreunassa. Suunnittelualue liittyy olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infraan. ELY-keskus pitää tärkeänä, että kaavoituksen yhteydessä on laadittu liikenneselvitys ja selvitetty kaavan mukaisten toimintojen vaikutusta liikenteen sujuvuuteen, liikenneturvallisuuteen ja liittymien toimivuuteen.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaratkaisu perustuu laadittuihin selvityksiin ja kaavan keskeiset vaikutukset on tunnistettu. Maankäytön vaikutukset Pyykösjärveen tulee huomioida erityisesti alueen rakentamisvaiheessa happamien valuntojen ehkäisemiseksi.

Luonnonsuojeluryhmä

Kaavamuutosta varten on tehty luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys, viitasammakkoselvitys, linnustoselvitys ja maisemaselvitys. Luontotyyppiselvityksen raportoinnista puuttuu tieto maastokartoituksen ajankohdasta, maastokartoitukseen käytetystä ajasta ja maastossa tutkitusta alueesta. Nämä ovat olennaisia tietoja selvityksen riittävyttä arvioitaessa. Kuvien perusteella ajankohta on ollut syksyllä, mikä ei ole hyvä ajankohta kasvilajien kattavaa havainnointia ajatellen, ja tuloksiin jää siten näiltä osin epävarmuutta. Luontotyyppien osalta jää epäselväksi, onko kyseessä rakennettu ja puistona hoidettu alue vai kulttuurivaikutteinen metsikkö. Luontotyyppien nimeämisessä suositellaan käytettäväksi Suomen luontotyyppien uhanalaisuuden arvioinnissa käytettyä nimitystä. Viitasammakkokartoitus on tehty oikea-aikaisesti ja sopivissa olosuhteissa. Pesimälinnustoselvitys on toteutettu kahden käyntikerran kartoituslaskentana. Raportoinnissa olisi ollut hyvä merkityt havaitut reviirit kartalle. Muutoin linnustoselvitystä voidaan pitää riittävänä. Maisemaselvitys mukaan lukien aineisto on riittävä kaavan vaikutusten arvioimiseksi ja suunnittelun pohjaksi. Kaavan vaikutukset on olennaisilta osiltaan tunnistettu ja kuvattu kaavaselostuksessa.

Vesistöyksikkö

Hulevesien hallinta

Hulevesiselvityksestä ja hallintasuunnitelmasta puuttuu sisältö kappaleista 3.2.2 – 3.3.2. Muutoin vesistöyksikön käsityksen mukaan asemakaava-alueen hulevesien hallinta vesimäärien tarkastelussa on otettu riittävällä tavalla huomioon alueen hulevesiselvityksessä ja hallintasuunnitelmassa.

Alueella esiintyy GTK:n kartoituspisteiden perusteella happamia sulfaattimaita ja tämä tulisi huomioida hulevesiviemäreiden ja avo-ojien kaivutöissä sekä sisällyttää hulevesiselvitykseen ja kaavaselostukseen siten, ettei Pyykösjärven tilannetta huononnetta.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Happamat sulfaattimaat

Happamat sulfaattimaat muodostavat riskin happamien valuntojen muodostumiselle ja siten riskin happamoittaville päätöille vesistöön. Happamien huuhtoumien syntyminen tapahtuu, kun maata altistetaan hapettumiselle joko kuivatussyvyyttä lisäämällä tai maanpinnalle kasaamalla. Paras keino happamuushaittojen ehkäisemiseen on hapettumisen estäminen.

Mikäli kuivatussyvyyttä on tarve kasvattaa, tulee happamuuden esiintyminen kaivettavalla alueella selvittää tarkemmin ja tarvittaessa suunnitella toimenpiteet happamuushaittojen estämiseksi (ellei vielä ole kartoitettu, tämä ei tule kovin selvästi esille). Kartoituksen tulokset tulisi ottaa huomioon

alueen kuivatusjärjestelyiden ja rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa. Kartoitus ja toteutus tulee tehdä oppaan Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin - mukaisesti

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163782/YM_2022_3.pdf?sequence=1&sAllowed=y.

Happamilla sulfaattimailla laskeutusaltaan ja lietekuoppien sijaan suositellaan käytettävän vesiensuojelumenetelmiä, joissa mahdollisia sulfidimaamassoja ei paljasteta. Mikäli laskeutusallas kuitenkin joudutaan kaivamaan, tulee paljastuneet kivennäismaamassat peittää turpeella tai neutraloida esim. kalkitsemalla.

Melu

Kaavahankkeessa on laadittu asemakaavan meluselvitys, jossa on huomioitu tieliikenteestä aiheutuva melu nykytilanteen 2023 ja ennustetilanteen 2040 liikennemäärillä (KAVL). Meluselvitys on kaavaslostuksen liiteaineistona. Kaavaslostuksen mukaan kaavahankkeessa on tehty Onkijanpuiston asemakaavan melutasomittaukset ja melun arviointi (Akukon 2024).

Kaavaslostuksessa on viitattu kyseisen selvityksen johtopäätökseen. Raporttia melumittauksista ja melun arvioinnista ei ole esitetty kaavaslostuksen liiteaineistona, eikä kaavaslostuksessa ole tarkemmin kuvattu mittauksen ja arvioinnin tuloksia. Kyseinen raportti on tarpeen sisällyttää kaavaslostuksen liiteaineistoon.

Tieliikenteen meluselvityksen mukaan nykytilanteessa 2023 keskiäänitasot ovat kaava-alueella 49–61 dB päiväaikaan ja 42–54 dB yöllä. Ennustetilanteessa 2040 päiväajan keskiäänitasot suunnitelluilla leikki- ja ulko-oleskelualueilla ovat päiväaikaan alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB eli täydennysrakentamisalueen ulkoalueiden ohjearvot täyttyvät suunniteltu maankäyttö huomioiden. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu korkeimmillaan päiväaikainen keskiäänitaso 56 dB ja yöaikaan 48 dB. Laskentojen perusteella melualueilla sovellettava vähimmäisulkovaipan ääneneristävyys ΔL 30 dB on riittävä takaamaan, että lepoon tarkoitetuissa tiloissa täyttyy päiväajan sisätilan ohjearvo 35 dB ja yöajan ohjearvo 30 dB. Asuntokohtaiset oleskelupihat ja leikkialueet on sijoitettava siten, että ne ovat päivällä korkeintaan tummanvihreillä vyöhykkeillä (alle 55 dB) ja yöllä korkeintaan kirkkaanvihreillä vyöhykkeillä (alle 50 dB).

Kaavaluonnoksessa on seuraava kaavamääräys melua koskien: ”Kortteleiden 87, 88 ja 90 ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa pois päin Ruskontien melualueesta ja suojata rakennusmassojen avulla ja Ruskontien suuntaan avautuvat terassit ja parvekkeet tulee suojata melulta lasituksin.” Ympäristönsuojeluyksikkö pitää kaavamääräystä perusteltuna.

Vastine Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoon

Luontoselvityksen raporttia on päivitetty 6.8.2024. Päivitettyyn versioon on lisätty tiedot maastokartoituksen ajankohdista, sekä perustelut miksi valokuvat on otettu syksyllä. Tämä johtui maastokäynnin valokuvien tuhoutumisesta syksyllä, jolloin valokuvaus suoritettiin heti uudelleen

4.10.2022. Päivitettyyn raporttiin on myös tarkennettu, että alue on voimakkaasti kulttuurivaikutteinen.

Hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma on täydennetty.

Happamia sulfaattimaita koskeva määräys on lisätty kaavaan: *Happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella on kohtalainen. Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Happamia valumavesiä ei saa aiheuttaa ympäristöön.*

Meluselvitysaineisto on lisätty nähtäville kaavaehdotuksen kanssa ja aineistoa on täydennetty uusien mittausten perusteella. Melualueen viheralue on osoitettu suojaviheralueen merkinnällä, pihojen suojaisuus varmistetaan yhtäjaksoisen rakennusmassan merkinnällä ja Ruskontien puoleisille terasseille ja parvekkeille on annettu lasitusta koskeva määräys. Melulta suojaamisen tavoitetaso on hieman parempi, kuin melumallinnus antaa aiheutta, sillä teollisuusalueen melu voidaan kokea laadultaan häiritsevämpänä.

Pohjois-Pohjanmaan museo

Pohjois-Pohjanmaan museolta on pyydetty lausuntoa liittyen Onkijanpuiston asemakaavan muutosluonnokseen Oulun Pyykösjärvellä.

Asemakaavalla muodostuu Pyykösjärven asuinalueetta täydentäviä asuinkortteleita, päivittäistavarakaupan tontti sekä puistoaluetta Tuulastien itäpuolelle. Asemakaava mahdollistaa noin 35 rivitalo-, 18 kytkettyä pientalo- ja 4 omakotitaloasuntoa, joissa yhteensä noin 127 asukasta. Säilyvä vihervyöhyke erottaa myös uuden asuinrakentamisen Ruskontiestä. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrokorkeus on II ½ ja päivittäistavarakaupan osalta I.

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

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai maisema-alueita. Lähimmät merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön aluekohteet ovat maakunnallisesti arvokkaat Uistintien 1970-luvun pien- ja rivitalot sekä Puolivälinkankaan 1960-luvun asuntosolut ja yksittäisistä rakennuksista Paulaharjun koulu, Puolivälinkankaan vesitorni sekä Pyhän Tuomaan kirkko. Lounaassa suunnittelualue rajautuu Puolivälinkankaan esikaupunkialueeseen, joka on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, jonka 3. vaihe sai lainvoiman tammikuussa 2022. Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Voimassa

olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP, joka on varattu asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. AP-alueelle saa yleiskaavan mukaan lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Alueella on voimassa 1.4.1969 hyväksytty asemakaava, joka on toteutunut ainoastaan puistoalueiden osalta.

Uusi asemakaava täydentää alueen korttelirakenteen jatkaen sitä Tuulastiestä kaakkoon Ruskontiehen saakka. Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että hankkeen vaikutukset arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat vähäiset. Rakentamisen määrä on kohtuullinen ja alueen vehreä luonne säilyy riittävällä tavalla.

Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että hankkeen toteuttamiselle ei ole estettä.

Vastine Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon

Lausunto ei aiheuta muutostarpeita suunnitteluun.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

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

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

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoihin.

Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että pistoteiden päiden kääntöympyrän kääntösäde on riittävä myös raskaille pelastusajoneuvoille.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoista.

Vastine Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon

Kääntöympyröiden mitoitus tarkastellaan tarkemmin katusuunnitelmassa. Asemakaavassa on varattu tavanomaiset kääntöpaikan tilavaraukset tonttikaduilla.

Oulun Energia Oy

Oulun Energia Oy on jättänyt asemakaavamuutokseen mielipiteen 22.12.2022 ja pyytää edelleen huomioimaan siinä esille tuodut asiat.

Kaavahankkeeseen on teetetty liikenne- ja meluselvitys 4.2.2024. Meluselvityksessä on huomioitu vain Ruskontien ja Järvitien liikenteen melu. Oulun Energian melumallinnusten perusteella Onkijanpuiston alueelle kohdistuu Laanilan teollisuusalueen raskaasta liikenteestä ja biovoimalaitoksesta jo nyt lähes 55 dB LAeq suuruinen melukuormitus päivällä ja lähes 50 dB LAeq melukuormitus yöllä ympäristölupamääräysten mukaisesti.

Teollisuuspuiston ja liikenteen melu huomioiden Onkijanpuiston alueelle kohdistuu todennäköisesti päiväaikaan yli 55 dB LAeq melu ja yöaikaan yli 50 dB LAeq melu.

Oulun Energian näkemyksen mukaan melun leviämisen estämiseen tulisi kiinnittää suunnittelussa enemmän huomiota, huomioida Laanilan teollisuuspuiston meluvaikutus alueelle ja tarkastella uudelleen rakennusten ääneneristävyyden riittävyys.

Oulun Energia Oy pyytää huomioimaan Oulun Energian teettämät melumallinnukset teollisuuspuiston ympäristön kaavoituksessa. Melumallinnusten tulokset ovat julkisia asiakirjoja, jotka toimitetaan kaavoituksen käyttöön pyynnöstä. Uusin melumallinnus alueelta valmistuu kesäkuussa 2024.

Vastine Oulun Energia Oy:n lausuntoon

Meluselvitystä ja -raporttia on päivitetty. Oulun Energian uusi melumallinnus sekä joulukuussa 2024 tehty melumittaus on otettu huomioon. Päivitetyt meluraportin (Akukon 2025) mukaan Ruskontien liikennemelu on alueella mitoittava.

Suunnittelussa on kuitenkin otettu huomioon, että teollisuusalueen melu voidaan kokea laadultaan häiritsevä. Ruskontien varren vihervyöhykettä on asemakaavaehdotukseen levennetty ja rakennusten massoittelemääräyksiin suojataan ulko-oleskelualueita. Sisätilojen melusuojaukseksi riittää tavanomainen 30 dB ääneneristävyys.

Yksityishenkilö 1

Tonttien ja taloyhtiöiden koko

Kaavassa suunnitellut taloyhtiöt ovat tulevaisuuden ylläpidon kannalta valitettavan pieniä. Pienissä taloyhtiöissä on erittäin vaikea saada hallitusta kasaan. Monet isännöitsijätoimistot eivät suostu tarjoamaan palveluitaan ja asuntoa kohden yksikköhinta nousee korkeaksi. peruskorjausissä pienten taloyhtiöiden on myös hankalampi saada lainaa pankista. Sähkö ja kaukolämpöliittymässä myös kiinteä perusmaksu asuntoa kohden on korkea.

Ehdottaisinkin kaavaan muutosta siten, että vähintään korttelit 87 ja 88 olisivatkin yhtä tonttia. Mielellään olisin nähnyt myös korttelin 90 olevan samaa tonttia, mutta se taitaisi tuhota viheralueen.

Kun korttelit 87 ja 88 yhdistäisi yhdeksi tontiksi voisi Tuulaskujan jättää vain lyhyeksi tonttiliittymän jatkeeksi tai kääntöpaikaksi.

Kun tontin tarjoaa rakennettavaksi, niin urakoitsijalle voisi antaa mahdollisuuden rakentaa rakennukset useassa vaiheessa ja tällöin urakoitsijan riski ei myöskään nouse liian suureksi. Saman urakoitsijan rakentaman taloyhtiön ylläpito on myös edullisempaa koska useampi asunto on rakennettu samoilla suunnitelmilla.

Ongenkoukku -kadunnimi

Kadun nimeltä Ongenkoukku vaihtaisin johonkin kalan nimeen. Pyykösjärvellä muuten Ongenkoukku-kadun suuntaiset kadut ovat valtaosaltaan kaloja (tai muita vedestä pyydetäviä ja rannan suuntaisesti kadut ovat kalastusvälineitä. No Ahventie tekee tähän poikkeuksen ja Tuulastie kulkee kummankin suuntaisesti. Ehdotan nimeksi vaikka Harjuskuja.

Hulevesien johto Pyykösjärveen

Aineistossa todetaan, että hulevesiä johtava oja pitäisi perata säännöllisesti, jotta oja toimii tarkoituksessaan. Tässä on riski, koska tekeminen on kaupungin eikä taloyhtiön vastuulla. Pyykösjärven ja Kaijonrannan alueella on paljon vastaavia hulevesioja, jotka eivät täytä enää tehtävänsä hoitamattomuuden johdosta.

Vastine yksityishenkilön 1 mielipiteeseen

Yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitettujen tonttien mitoitus on käyty läpi tonttiluovutuksista vastaavan Maa ja mittaus -yksikön kanssa. Kaavassa esitetyt tontit nähdään tarkoituksenmukaisiksi suhteessa sijaintiin sekä muuhun lähiaikoina luovutettavaan asuintonttikantaan. Kaupunki luovuttaa sekä suurille että pienille rakennusliikkeille soveltuvia tontteja, ja tämä alue on suunniteltu siten, että luovutus on mahdollista useammalle yritykselle. Rakennusoikeus kullakin tontilla on alle 2000 kerrosneliömetriä, jolloin vaiheistus ei ole tarpeen.

Asemakaava-alueiden nimistöstä päättää nimistötoimikunta, joka on kokouksessaan 20.10.2023 (§ 19) päättänyt kadunnimiksi alueelle Tuulaskuja ja Ongenkoukku.

Pyykösjärven asuinalueella osa ojista kuuluu kiinteistön puhtaanapitovelvollisuuksiin ja osa kaupungin kunnossapitoon. Uomia kunnostetaan tarpeiden ja resurssien puitteissa kiireellisyysjärjestyksessä. Kaupungin kunnossapidon piirissä olevia uomia on kaivettu Pyykösjärven ympäristössä. Kaijonrannan alueella on ollut haasteita kiinteistöjen kunnossapidon piiriin kuuluvissa imeytysjärjestelmissä.

Huomioitava on, että kaikki uomat eivät liity rakennettujen alueiden kuivatukseen. Pyykösjärven vaihteleva vedenpinnankorkeus padottaa järvivettä toisinaan ojiin. Tämä on otettu huomioon uuden alueen rakentamiskoroissa.

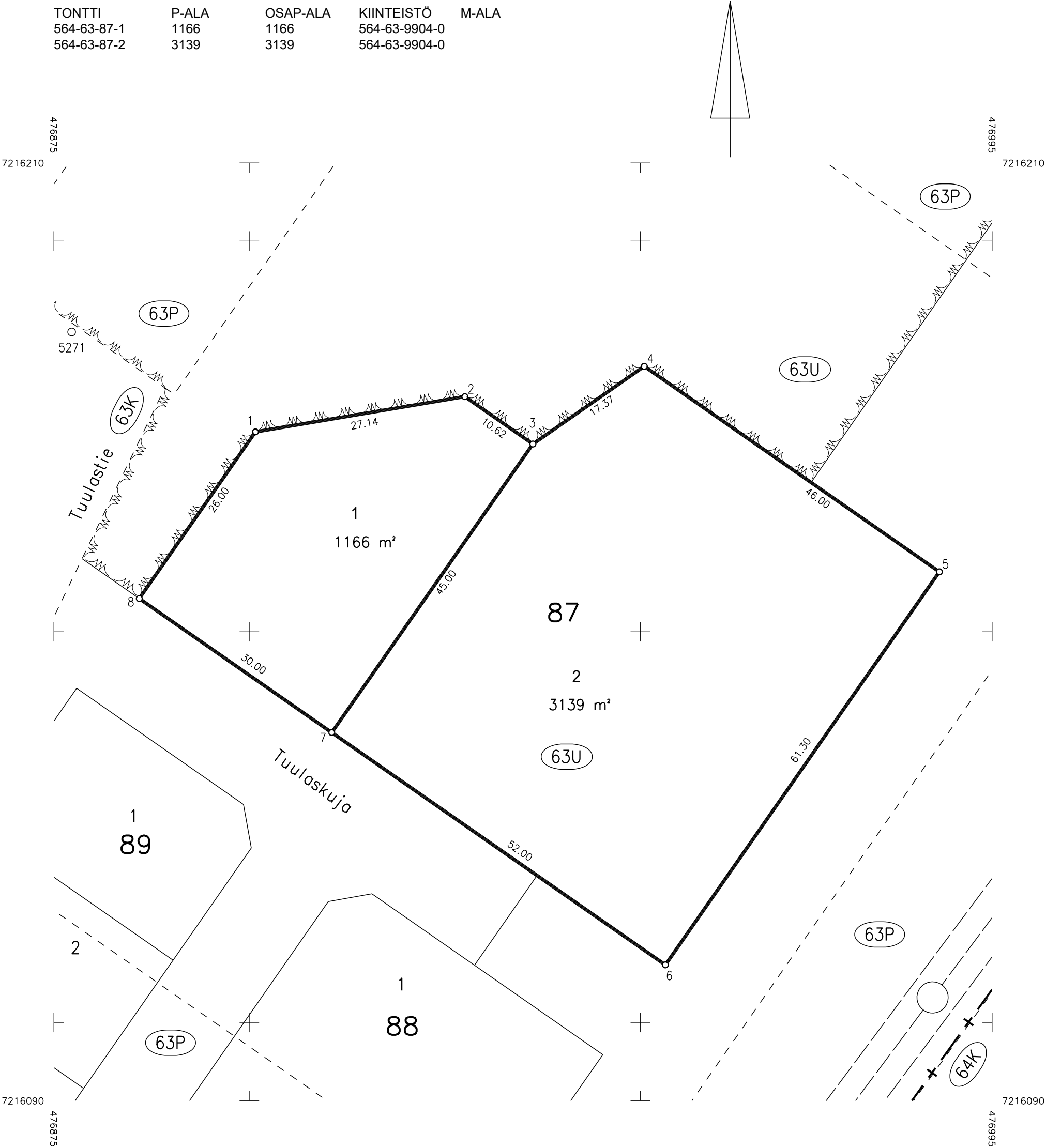
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 564-2535		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647198
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		23.05.2025	KAUP. OSA 63
			PYYKÖSJÄRVI
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 87
PIIRSI	JS		TONTIT 1,2
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7216175.579	476900.788
2	7216180.087	476927.554
3	7216174.018	476936.265
4	7216183.962	476950.506
5	7216157.666	476988.248
6	7216107.370	476953.205
7	7216137.096	476910.540
8	7216154.246	476885.925

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
564-63-87-1	1166	1166	564-63-9904-0	
564-63-87-2	3139	3139	564-63-9904-0	



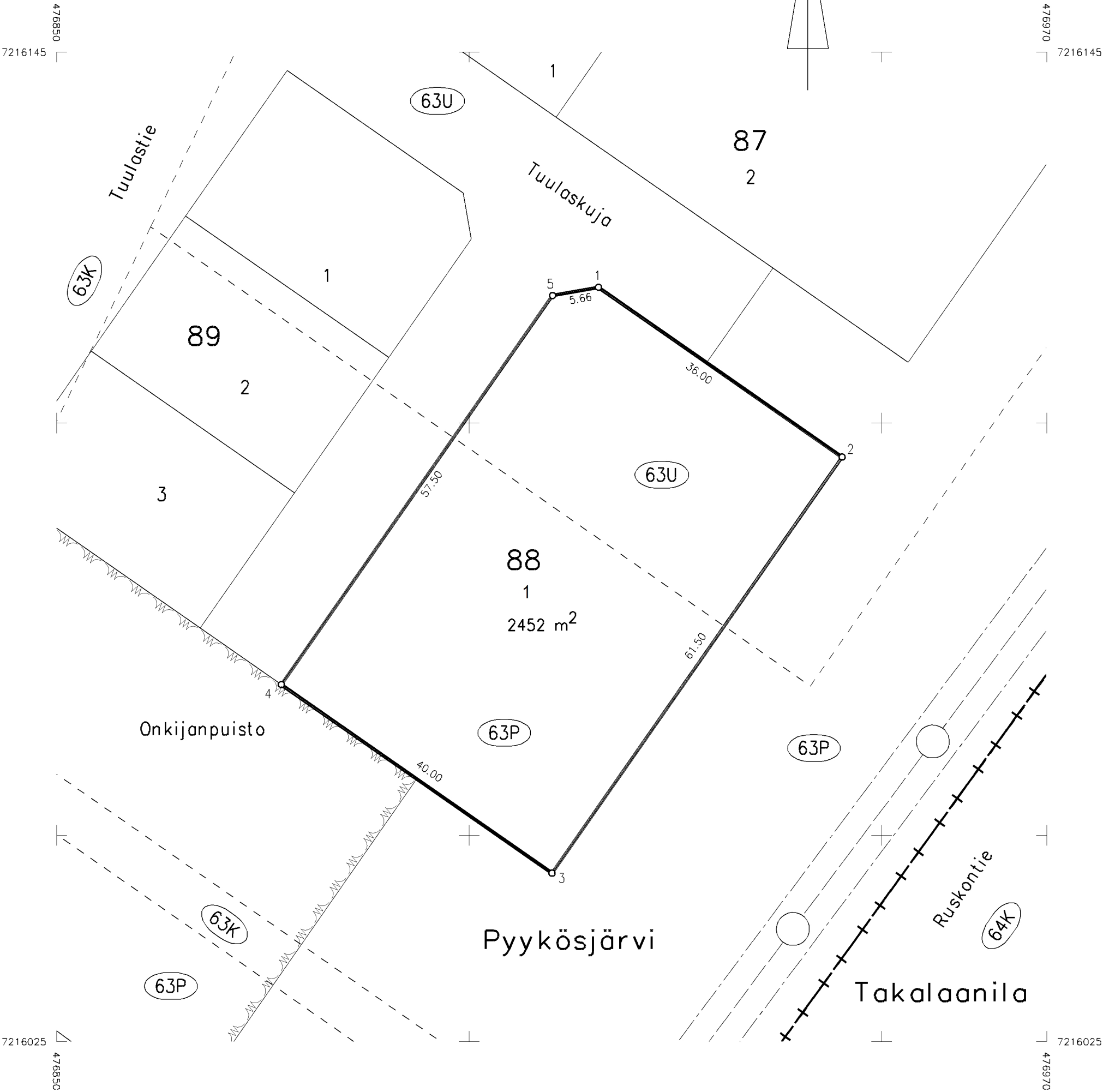
TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 564-2535		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647199
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA		TONTTIJAON LAATI	23.05.2025	KAUP. OSA 63
				PYYKÖSJÄRVI
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI		KORTTELI 88
PIIRSI	JS			TONTIT 1
TARK	PM			MUUTT. TONTIT
Anna-Liisa Kylätie				
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

COORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7216116.463	476915.664
2	7216095.883	476945.202
3	7216045.423	476910.045
4	7216068.289	476877.225
5	7216115.467	476910.096

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
564-63-88-1	2452	1460 992	564-63-9903-0 564-63-9904-0	



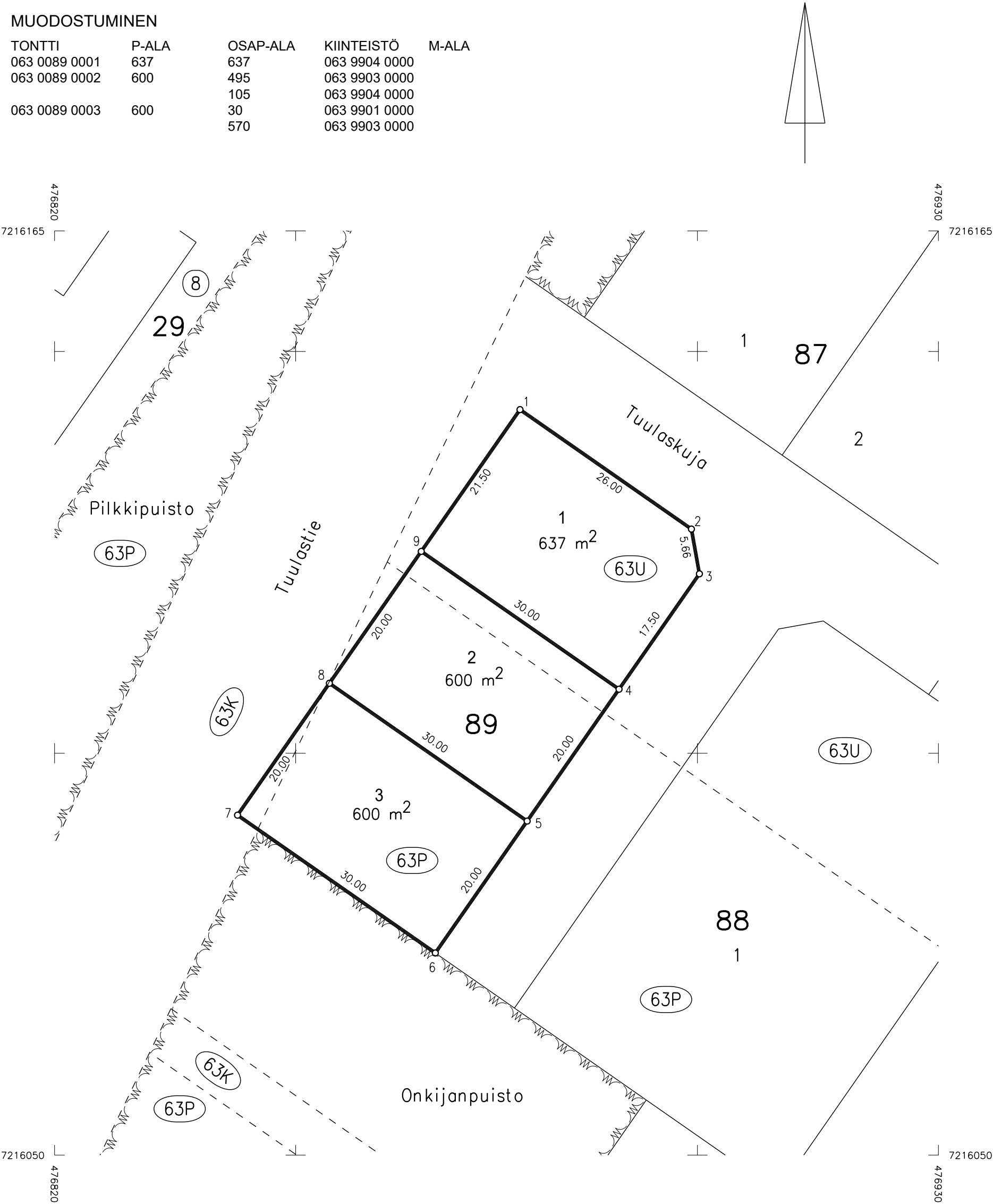
TONTTIJAKO		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 564-2535		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647200
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		23.05.2025	KAUP. OSA 63
			Pyykösjärvi
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 89
PIIRSI	JS		TONTIT 1-3
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7216142.759	476877.922
2	7216127.896	476899.255
3	7216122.327	476900.250
4	7216107.969	476890.246
5	7216091.559	476878.813
6	7216075.149	476867.379
7	7216092.299	476842.765
8	7216108.709	476854.198
9	7216125.119	476865.631

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
063 0089 0001	637	637	063 9904 0000	
063 0089 0002	600	495	063 9903 0000	
		105	063 9904 0000	
063 0089 0003	600	30	063 9901 0000	
		570	063 9903 0000	



TONTTIJAKO		1:500	OULU	
ASEMAKAAVA 564-2535		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU		TJNRO 5647202
				EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		23.05.2025	KAUP. OSA 63 Pyykösjärvi	
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIE TOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie		KORTTELI 91
PIIRSI	JS			TONTIT 1
TARK	PM			MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY				
VOIMAANTULO				

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7215937.996	476772.609
2	7215934.386	476783.729
3	7215898.125	476833.847
4	7215895.693	476832.095
5	7215889.832	476840.198
6	7215881.729	476834.338
7	7215887.590	476826.235
8	7215837.792	476790.221
9	7215867.346	476749.374
10	7215886.499	476752.519

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
063 0091 0001	4826	602 4224	063 9901 0000 063 9903 0000	

